

## **Sentencia C-376/04**

### **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Carácter especial**

*La Corte ha puesto de presente de manera reiterada 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”.*

### **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Regulación normativa**

#### **EXPENSAS COMUNES NECESARIAS EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Participación**

**EXPENSAS COMUNES EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario**

#### **DERECHOS PATRIMONIALES-Facultad legislativa de configuración**

**PATRIMONIO DE PARTICULARES-Definición legislativa de cómo los derechos acceden al igual que la extensión y restricción de sus contenidos**

**EXPENSAS COMUNES EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Establecimiento legislativo de solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario/EXPENSAS COMUNES EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Fundamento de la solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario**

*Dado que es la Ley la que establece en este caso la solidaridad entre el vendedor y el adquirente del bien privado sometido a propiedad horizontal es claro que la misma ley es la que sirve de fundamento a la obligación que así surge para el nuevo propietario. Dicha solidaridad, encuentra a su vez fundamento en la necesidad de proteger la copropiedad como tipo especial de dominio, por lo que resulta claramente razonable que el Legislador la establezca como una manera de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de los copropietarios.*

**EXPENSAS COMUNES EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Exigencia de paz y salvo por notario en transferencia de dominio**

Referencia: expediente D-4873

Demanda de inconstitucionalidad contra el inciso tercero del artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

Actor: Heriberto Segundo Villamil P.

Magistrado Ponente:  
Dr. ALVARO TAFUR GALVIS

Bogotá D. C., veintisiete (27) de abril de dos mil cuatro (2004).

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

## **SENTENCIA**

### **I. ANTECEDENTES**

En ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad, el ciudadano Heriberto Segundo Villamil P. demandó el inciso tercero del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 *“por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*.

Mediante auto del 2 de octubre del año 2003, el Magistrado Sustanciador admitió la demanda, ordenó fijarla en lista, correr traslado de la misma al Procurador General de la Nación para que rindiera el concepto de rigor, y dispuso comunicar su iniciación al Presidente de la República y al Presidente del Congreso, como también a los Ministros del Interior y de Justicia, y de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, a fin de que conceptuaran sobre la constitucionalidad de la norma acusada, de estimarlo oportuno, e invitó a participar en el asunto a la Academia Colombiana de Jurisprudencia.

Cumplidos los trámites ya relacionados, propios de esta clase de procesos, y previo el concepto del Procurador General de la Nación, procede la Corte a decidir el asunto.

### **II. NORMA DEMANDADA**

A continuación se transcribe el texto de la disposición acusada, conforme a su publicación en el Diario Oficial número 44.509 de 4 de agosto de 2001, y se subraya lo demandado:

**“Ley 675 de 2001**  
(3 de agosto)

*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*

*Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

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

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

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

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

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

*Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un*

*propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.*

*Parágrafo 3°. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.*

El ciudadano Heriberto Segundo Villamil P. solicita que se declare inexecutable el inciso tercero del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, porque contraviene los artículos 2°, 58 y 95 de la Constitución Política, en conexidad con el Preámbulo y el artículo 83 del mismo ordenamiento superior, y para el efecto expone los argumentos que a continuación se sintetizan:

Manifiesta, que conforme al artículo 2° de la Carta Política el fin del Estado es lograr un orden justo, de modo que contraría este propósito “*que el comprador de un inmueble herede las deudas del anterior propietario*”, al punto que “*el comprador también podría asumir las deudas personales del vendedor respecto de terceros y ser solidariamente responsable de asuntos en los que no tuvo injerencia ni provecho alguno*”.

Se detiene en los beneficios que la norma demandada representa para la administración y conservación de los inmuebles, sometidos al régimen de propiedad horizontal, y conceptúa que para efectos de asegurar el pago de las expensas comunes resulta suficiente lo dispuesto en el inciso cuarto del mismo artículo - el que para efecto de enfatizar su planteamiento subraya -, en cuanto “*sin pago no hay paz y salvo, sin paz y salvo no hay escritura, sin escritura no hay registro y sin registro no hay tradición de la propiedad inmueble*”.

Agrega, que el inciso demandado también quebranta el artículo 58 constitucional, en conexidad con el 83 del mismo ordenamiento, “*en la medida en que, sin mediar título jurídico alguno, una persona podría ver disminuir su derecho o incluso perder su propiedad inmueble, si el vendedor de una heredad le hubiese dejado una deuda superior al monto del bien mismo, por concepto de expensas a la propiedad horizontal*”.

En consonancia con lo anterior, asegura que el inciso tercero del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, en cuanto establece solidaridad en el pago de las expensas comunes, entre quien dejó de serlo y el nuevo propietario, “*abre una puerta para la estafa y el abuso de la ingenuidad de los compradores como ya se ha venido presentando en el país*”, y avala la actitud negligente de los administradores, que no inician las acciones que les permiten hacer efectivas las obligaciones insolutas de los copropietarios.

Para concluir sostiene que la norma demandada viola el artículo 95 de la Constitución Política, en conexidad con el deber de los particulares y de las autoridades públicas de ceñirse a los postulados de la buena fe, previsto en el artículo 83 superior, porque es imperativo que toda persona respete el derecho ajeno y no abuse del propio, y el inciso demandado *“avala el abuso de los derechos propios y el irrespeto del derecho ajeno, ya que resulta fácil incumplir la obligación de pagar las expensas de un edificio y luego vender el apartamento y salir corriendo para que sea el incauto comprador el que tenga que venir a asumir un costo que no es de él”*.

Como corolario de lo expuesto el ciudadano accionante sostiene: *“La norma acusada consagra implícitamente una invitación a incumplir la ley, estimula la cultura del no pago y se presta para estafas”*.

### **III. INTERVENCIONES**

#### **1. Ministerio del Interior y de Justicia**

La doctora Ana Lucía Gutiérrez Guingue, actuando como apoderada del Ministerio del Interior y de la Justicia, en calidad de Directora de Ordenamiento Jurídico, interviene en la presente acción para defender la conformidad de la norma acusada con la Carta Política.

Afirma que el inciso tercero del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 no quebranta los artículos 2º, 58 y 95 de la Constitución, al establecer solidaridad en el pago de las expensas comunes, entre el propietario anterior y el nuevo propietario de las unidades privadas, sometidas al régimen de propiedad horizontal, porque la ley en cita regula una forma especial de dominio, y *“en todo caso el artículo 58 constitucional le asigna al órgano legislativo del poder público una amplia potestad para generar y delimitar derechos patrimoniales en general y la propiedad particular en general”*.

Además, considera que *“el hecho de establecer la solidaridad no es una obligación que establece la ley 675 de 2001”*, en cuanto lo que la ley prevé *“es la posibilidad de que éste supuesto se dé dentro de esta situación pero no está señalando que lo anterior sea la regla general”*.

Añade que la disposición *“deja, en todo caso, la facultad de repetir contra quien convencional o legalmente deba realizar dicho pago, ya que el que asuma dicho pago, queda con todas las facultades de un acreedor para exigir el pago”*, aspecto que considera armoniza con el numeral 1º del artículo 95 de la Carta Política, en cuanto comporta el respeto de los derechos ajenos.

Asegura que la propiedad horizontal se impone en el mundo moderno, y que por ello el legislador optó por establecer normas que propenden por la seguridad jurídica del régimen y buscan la unificación y la satisfacción de las

necesidades de los copropietarios, como acontece con la Ley 675 de 2001, de la que hace parte la norma acusada.

Finalmente sostiene que el inciso en estudio, contrario a lo afirmado por el accionante, “[brinda] a todas las personas la efectividad de los principios y derechos constitucionalmente consagrados, con el fin de alcanzar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo”.

## **2. Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial**

El doctor Remberto Quant González, en ejercicio del poder conferido por la Jefe de la Oficina Jurídica del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, se refiere, en general, al artículo 29 de la Ley 675 de 2001 para sostener que no quebranta “ninguno de los preceptos de la Constitución Política Nacional”.

Afirma que el artículo en comento propende por el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los titulares del derecho de propiedad sobre unidades independientes, en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, como quiera que la transferencia del bien no extingue la obligación de cancelar las expensas comunes, sino que la hace oponible al nuevo adquirente, por “la seguridad para todos los propietarios horizontales, toda vez que dichos recursos son los que se invierten en beneficio de toda la colectividad que vive bajo el régimen de propiedad horizontal”.

Agrega que el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 realiza debidamente el artículo 2° de la Carta, en cuanto “busca precisamente el equilibrio”, de manera que el comprador de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal deberá presentar paz y salvo expedido por la administración del inmueble, y, en caso de que esto no ocurra, se verá obligado a responder solidariamente con el vendedor por las obligaciones pendientes.

Sostiene que la norma acusada tampoco quebranta el artículo 58 de la Carta Política, sino que lo realiza plenamente, “toda vez que protege la forma asociativa de la propiedad y la solidaria de la misma, tal como lo establece el artículo mencionado”.

Para concluir expone que no es cierto que el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 “abra una puerta para la estafa en el país, pues para eso el Notario, hará la salvedad de que no se ha aportado el Paz y Salvo correspondiente sobre el pago de las expensas de la administración de la propiedad horizontal, y será voluntad de las partes si suscriben el documento de venta, bajo estas circunstancias, con el previo convencimiento de que si firma la escritura pública, con la salvedad hecha por el Notario, quedará como deudor solidario de dichas expensas”.

## **IV. PROCURADOR GENERAL DE LA NACION**

El señor Procurador General de la Nación allegó al expediente el concepto No. 3434, recibido el 27 de noviembre de 2003 en la Secretaría de esta Corte, mediante el cual solicita que se declaren exequibles el inciso tercero del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, y la expresión “*y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad*”, contenida en el inciso quinto del mismo artículo.

Inicialmente la Vista Fiscal disgrega sobre la adquisición de la propiedad inmueble, la buena fe y el servicio público notarial, para concluir que “*el registro que es el modo como se realiza la tradición del dominio de los bienes raíces (..) se constituye en el camino para que los actos que afectan la propiedad inmueble resulten oponibles frente a terceros, a partir de la fecha del respectivo registro*”, y que la buena fe “*entendida como la conciencia de haber adquirido un bien por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo vicio (..) se materializa en el título correspondiente, que generalmente es la escritura pública, razón por la cual se requiere la presencia del servicio público de notariado*”.

Recuerda que los Notarios están al servicio del derecho y califica de activa su intervención en la guarda de la fe pública, “*mediante su participación tanto de asesoría y consejo como de garantizador de la expresión del derecho subjetivo de conformidad con el derecho objetivo*”, actividad que considera “*encaminada a garantizar la convivencia pacífica, en las actividades de tráfico social que requieren del acompañamiento notarial*”.

Se detiene en la forma de dominio que regula la Ley 675 de 2001, y en las diferencias previstas en ésta, entre bienes privados y comunes, bienes comunes esenciales y no esenciales, y expensas necesarias y no necesarias, para concluir que el mantenimiento de los bienes comunes esenciales, al igual que la administración del inmueble y la prestación de los servicios comunes, “*hace vinculante per se el surgimiento de obligaciones a cargo de sus propietarios y tenedores*”, que tienen como fuente la ley.

Trae a colación los problemas que surgen en los sistemas de copropiedad, en razón del no pago de las expensas comunes necesarias, y resalta la modalidad de transferir las unidades estando pendiente el pago de las expensas comunes, asaltando “*la buena fe, la función social de la propiedad y la convivencia pacífica de la propiedad común*”.

De modo que considera acertado que el legislador haya decidido “*establecer una garantía personal de tales obligaciones pecuniarias (..) entre el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, lo cual contribuye a evitar injusticias en contra del patrimonio del propietario, cuando el tenedor del inmueble incumple con la obligación de solventar tales erogaciones.*”

Asegura que la garantía establecida por el legislador se encamina “*a proteger el derecho de propiedad, la buena fe y la vigencia de un orden justo*” i)

porque *“obliga al tradente a cancelar las deudas adquiridas con la copropiedad”*, sin restringir su derecho de disposición; y ii) debido a que establece *“la solidaridad en el pago de las referidas expensas comunes adeudadas por el tradente, por parte del adquirente, al momento de perfeccionarse la escritura traslativa de dominio del bien privado del cual emanan las obligaciones incumplidas.”*.

La Vista fiscal concluye entonces que las disposiciones demandadas, así como la expresión *“y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan en la copropiedad”*, contenida en el inciso quinto del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 *“se [ajustan] plenamente a la buena fe , al derecho de propiedad y al fin constitucional de garantizar la convivencia pacífica de los propietarios de bienes privados y de las expensas comunes”*.

## **V. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS**

### **1. Competencia**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 241, numeral 5° de la Constitución Política, la Corte Constitucional es competente para conocer y decidir definitivamente sobre la acción de inconstitucionalidad de la referencia, porque la norma demandada está contenida en la Ley 675 de 2001.

### **2. Materia sujeta a examen**

Corresponde a la Corte determinar si el inciso tercero de la Ley 675 de 2001, que establece solidaridad en la obligación de contribuir con las expensas comunes sin solución al momento de transferirse el derecho de dominio, entre el propietario del bien privado y el adquirente, quebranta los artículos 2°, 58 y 95 de la Constitución Política, en conexidad con el Preámbulo y el artículo 83 del mismo ordenamiento, porque el accionante afirma i) que no es justo que el nuevo propietario tenga que responder por las obligaciones que otro adquirió, ii) que no es dable someterlo a sufrir la disminución de su patrimonio, e incluso la pérdida de su propiedad *“sin mediar título jurídico alguno”*; y iii) que la norma *“avala el abuso de los derechos propios y el irrespeto del derecho ajeno”*.

Para los intervinientes dicho inciso en manera alguna vulnera los artículos superiores invocados puesto que i) se enmarca claramente dentro de la potestad de configuración del legislador, ii) propende por el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los titulares del derecho de propiedad sobre unidades independientes, en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal para asegurar la solvencia financiera de dicha propiedad común y iii) asegura un equilibrio razonable y justo entre los deberes de los copropietarios y el derecho de disposición que ellos tienen.



El señor Procurador General de la Nación por su parte conceptúa tanto sobre la constitucionalidad del inciso demandado, como sobre la conformidad con la Carta de la expresión “y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan en la copropiedad”, que hace parte del inciso quinto del mismo artículo, disposiciones que en su criterio se ajustan plenamente a la buena fe, al derecho de propiedad y al fin constitucional de garantizar la convivencia pacífica de los propietarios de bienes privados y de las expensas comunes.

### **3. El carácter especial del régimen de propiedad horizontal y el contenido y alcance del artículo en que se contiene el inciso acusado.**

Previamente al análisis del problema jurídico planteado la Corte considera pertinente hacer algunas precisiones en torno al carácter especial del régimen de propiedad horizontal y al contenido y alcance del artículo en que se contiene el inciso acusado.

3.1 La Corte ha puesto de presente de manera reiterada<sup>1</sup> 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*”<sup>2</sup>.

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<sup>3</sup>. 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 regulación, expidió la Ley 16 del mismo año<sup>4</sup>. Posteriormente el Gobierno

---

<sup>1</sup> Ver, entre otras, las sentencias C-318/02 M.P. Alfredo Beltrán Sierra, C-408/03 M.P. Jaime Araujo Rentería, C-488/02 y C-153/04 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

<sup>2</sup> 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*”.

<sup>3</sup> En los considerandos 2 y 3 de este Decreto, se lee:

“2°. 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;

“3°. 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.

<sup>4</sup> “*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, Álvaro Ortiz 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 3º y 7º, 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. 3º de la Ley 16 de 1985 es la de que semejante texto no pretendió

Nacional procedió a reglamentar la materia mediante el Decreto 1365 de 1986<sup>5</sup>.

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<sup>6</sup>:

- 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<sup>7</sup>.

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<sup>8</sup>. 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 les está dado erigirse como árbitros de intereses colectivos, porque esta labor, no les ha sido confiada<sup>9</sup>.

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.

---

*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. 3º 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.*

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Ver la Sentencia C-488/02 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

<sup>7</sup> Ver Sentencia C-153/04 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Ver entre otras las Sentencias C-145 y 180 de 1994; C-447 y 585 de 1995; C-021 y 103 de 1996.

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<sup>10</sup> 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: “ (..) *concurrer 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<sup>11</sup>.

El artículo 1º de la Ley 675 de 2001 establece que la propiedad horizontal es una forma especial de dominio en la cual “*concurrer 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 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).

---

<sup>10</sup> M.P. Álvaro Tafur Galvis

<sup>11</sup> Ver la Sentencia C-738/02 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

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 5° 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<sup>12</sup>.

3.2 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 3°)<sup>13</sup>.

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”*<sup>14</sup>.

Dicho artículo señala que para efecto de las *expensas comunes ordinarias* existirá solidaridad en su pago entre el *propietario* y el *tenedor* a cualquier título de bienes de dominio privado.

El tercer inciso, - que es el que acusa el actor en la demanda -, establece que igualmente, existirá solidaridad entre el *propietario anterior* y el *nuevo propietario* del respectivo bien privado, respecto de las *expensas comunes* no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio<sup>15</sup>.

De acuerdo con el cuarto inciso en la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y

---

<sup>12</sup> Ver sentencia C-408 /03 M.P. Jaime Araujo Rentería.

<sup>13</sup> De acuerdo con el mismo artículo en los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Dicho artículo precisa que las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la Ley (Art.- 46-3). Ver al respecto la Sentencia C-408 /03 M.P. Jaime Araujo Rentería

<sup>14</sup> El 1° Parágrafo 2° del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 precisa que la obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

<sup>15</sup> De acuerdo con el Parágrafo 1° del mismo artículo cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

salvo de las contribuciones a las *expensas comunes*<sup>16</sup> expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, precisa el último inciso del referido artículo 29 de la Ley 675 de 2001, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

#### **4. El análisis del cargo**

Frente al cargo planteado por el actor en el sentido de que al establecerse en el tercer inciso del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 que existirá solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio, se quebrantan los artículos 2º, 58 y 95 de la Constitución Política en conexidad con el Preámbulo y el artículo 83 del mismo ordenamiento, porque i) no es justo que el nuevo propietario tenga que responder por las obligaciones que otro adquirió, ii) no es dable someterlo a sufrir la disminución de su patrimonio, e incluso la pérdida de su propiedad *“sin mediar título jurídico alguno”*; y iii) que la norma *“avala el abuso de los derechos propios y el irrespeto del derecho ajeno”*, la Corte hace las siguientes consideraciones.

El Legislador persigue con el artículo 29 aludido, por una parte, que los propietarios de bienes privados en los edificios y conjuntos sometidos a propiedad horizontal cumplan la obligación de contribuir al pago de las expensas comunes, sin el cual sufre menoscabo manifiesto el funcionamiento de la Propiedad Horizontal, de suerte que al enajenarlos se encuentren a paz y salvo por dicho concepto, y, por otra parte, que el adquirente tenga conocimiento del estado de dicha obligación, la cual asume en la condición de deudor solidario en caso de estar pendiente de pago.

Como lo explicó la Corte en la sentencia C-408 de 2003 en la que analizó la exequibilidad del cuarto inciso del artículo 29 de la ley 675 de 2001<sup>17</sup> frente a un cargo por el supuesto desconocimiento de los artículos 2, 4, 5 y 58 de la Constitución, dicho artículo se enmarca dentro del ejercicio de la potestad de configuración del legislador derivada de los artículos 114 y 150 de la Constitución y en particular dentro de la protección del interés social y la utilidad pública.

Al respecto ha dicho la Corte:

---

<sup>16</sup> Dado que el término que utiliza la ley es simplemente el de expensas comunes, ha de entenderse que el paz y salvo referido se refiere tanto a las expensas ordinarias como a las extraordinarias que se deban de acuerdo con la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

<sup>17</sup> “En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.”

*“12. La Constitución Política reconoce la propiedad privada y garantiza su respeto (artículo 58 superior). Los límites que el constituyente le impuso al derecho de propiedad privada se relacionan con la preeminencia del interés social utilidad pública. Así, cuando una ley expedida para garantizar esos bienes colectivos entra en contradicción con la propiedad privada, se establece la regla que priman los fines colectivos sobre el interés particular.*

*“En este punto, es claro que el orden constitucional reconoce la propiedad privada y sólo condiciona su ejercicio de dominio y disposición por motivos de interés y utilidad pública en consecuencia, la facultad conferida al legislador por la Carta Política frente al tema, hace parte de la cláusula general de competencia atribuida al cuerpo colegiado para que, en ejercicio de la deliberación democrática, establezca las reglas que considere necesarias al organizar el desarrollo de la vida en sociedad. De este modo, la Corte Constitucional se encuentra frente a un aspecto en donde la intensidad del control se define dentro del marco constituido por la protección del interés social y la utilidad pública y por la facultad general que tiene el legislador para reglamentar el ejercicio del derecho de propiedad privada”.*<sup>18</sup>

En ese orden de ideas el artículo 58 de la Constitución Política faculta ampliamente al legislador para configurar los derechos patrimoniales que la misma norma garantiza, asunto que en materia de la propiedad horizontal fue tratado ampliamente por esta Corporación al resolver sobre la constitucionalidad parcial de los incisos primero y segundo del Parágrafo Transitorio del artículo 86 de la Ley 675 de 2001<sup>19</sup>.

Expuso esta Corte, en la oportunidad que se reseña, que compete al legislador definir cómo los derechos acceden al patrimonio de los particulares, al igual que la extensión y restricción de sus contenidos, *“con miras a puntualizar la función social de los intereses particulares involucrados, y la conexión de las facultades individuales, con los valores y principios constitucionales – artículos 1º, 2º, 58 y 150 C.P.-*<sup>20</sup>.

Así las cosas, la ley, sin que con ello se vulnere el derecho de propiedad (art. 58 C.P.), ni se desconozca la autonomía de la voluntad ni el derecho a la libre disposición (art. 16 C.P.), bien puede establecer la solidaridad entre el

---

<sup>18</sup> Sentencia C-522 de 2002. M. P. Jaime Córdoba Triviño.

<sup>19</sup> En la oportunidad a que se hace referencia esta Corte resolvió i) declarar exequibles las expresiones “y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional”, y “transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas”, contenidas en los incisos primero y segundo del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 respectivamente, en el entendido i) que las modificaciones deben sujetarse a los reglamentos de propiedad horizontal existentes, en el momento de la vigencia de esta ley, y que lo dispuesto en el inciso segundo se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en la misma normatividad –sentencia C-488 de 2002, M.P. Alvaro Tafur Gálvis-.

<sup>20</sup> *El numerus clausus es una doctrina que atribuye a la ley la creación de los derechos reales, su definición, contenido, modos de adquisición, transferencia y extinción, en oposición de la doctrina del numerus apertus que reconoce en la autonomía de la voluntad la facultad de crear derechos reales, los que, para ser oponibles a terceros requieren de publicidad formal”.*

propietario anterior y el nuevo propietario del bien privado sometido a propiedad horizontal, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

Ahora bien, dado que es la Ley la que establece en este caso la solidaridad entre el vendedor y el adquirente del bien privado sometido a propiedad horizontal es claro que la misma ley es la que sirve de fundamento a la obligación que así surge para el nuevo propietario.

Dicha solidaridad respecto de las expensas comunes que no se hayan pagado al momento de la venta, encuentra a su vez fundamento en la necesidad de proteger la copropiedad como tipo especial de dominio, por lo que resulta claramente razonable<sup>21</sup> que el Legislador la establezca como una manera de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de los copropietarios.

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<sup>22</sup>.

En torno a la acusación por el posible desconocimiento por el inciso acusado del principio de buena fe (Art. 83 C.P.), así como del artículo 95 superior por cuanto la norma facilitaría e induciría el abuso del derecho por parte del propietario anterior frente al adquirente del bien privado sometido a propiedad horizontal, la Corte constata que el actor no toma en cuenta el alcance de la obligación establecida para el notario en los incisos cuarto y quinto del artículo 29 de la misma Ley 675 de 2001 de exigir el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad al momento de elevar la escritura de transferencia de dominio y de que en caso de no contarse con el paz y salvo, deberá dejar constancia en la escritura precisamente i) de la ausencia de paz y salvo, ii) de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y iii) de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

---

<sup>21</sup> Sobre dicha razonabilidad ver la sentencia C-408/03 M.P. Jaime Araujo Rentería.

<sup>22</sup> 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.

Dichas obligaciones, establecidas para proteger la copropiedad, lo son también para proteger al comprador quien ante la ausencia de paz y salvo y consecuentemente ante la puesta en evidencia de la posible existencia de deudas pendientes con la copropiedad que al no estar saldadas deberán asumirse solidariamente por aquel, necesariamente estará advertido de esta última circunstancia, sin que pueda entenderse que el inciso acusado por el simple hecho de establecer la solidaridad esté facilitando que se atente contra su buena fe.

En ese orden de ideas la acusación planteada por el actor contra el tercer inciso del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 con fundamento en la supuesta vulneración de los artículos 2, 58 y 95 en concordancia con el Preámbulo y el artículo 83 superiores no está llamada a prosperar y así se señalará en la parte resolutive de esta sentencia

## **VI. 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,

### **RESUELVE:**

Declarar **EXEQUIBLE**, por el cargo formulado contra el tercer inciso del artículo 29 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 el H. Magistrado doctor MARCO GERARDO MONROY CABRA, no firma la presente sentencia por encontrarse en comisión de servicios en el exterior debidamente autorizado por la Sala Plena.

**IVAN HUMBERTO ESCRUCERIA MAYOLO**  
Secretario General (e)