

## Sentencia C-336/96

### REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*La ley 16 de 1985 no tiene carácter retroactivo. Ni la ley, en general, ni ninguno de sus artículos en particular, está llamado a regir situaciones jurídicas concretas anteriores a su vigencia. Es claro que los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la ley 182 de 1948, no dejaron de estarlo al entrar en vigencia la ley 16 de 1985. Es ostensible que quienes pretendan someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal, podrán escoger uno cualquiera de los dos regímenes: el de la ley 182 de 1948 o el de la ley 16 de 1985. Pero si al entrar en vigencia la ley 16 de 1985, ya el inmueble estaba sometido al régimen de propiedad horizontal según la ley 182 de 1948, la situación en nada se modifica, a menos que los condueños quieran acogerse al nuevo régimen, para lo cual deberán hacer las modificaciones necesarias al reglamento, y expresar su voluntad en tal sentido, como lo prevé el artículo 10 transcrito.*

Referencia: Expediente D-1127

Demanda de inconstitucionalidad del artículo segundo (parcial) de la ley 16 de 1985, "Por la cual se modifica la ley 182 de 1948 sobre Propiedad Horizontal".

Demandante: Leopoldo Velásquez Toro.

Magistrado Ponente:  
DR. JORGE ARANGO MEJIA.

Sentencia aprobada, según consta en acta número treinta y siete (37) de la Sala Plena, en Santafé de Bogotá D.C., el primer (1er) día del mes de agosto de mil novecientos noventa y seis (1996).

## **I. ANTECEDENTES.**

En ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad, el ciudadano Leopoldo Velásquez Toro demandó ante esta Corporación, parcialmente, el artículo 2° de la ley 16 de 1985.

Por reunir los requisitos legales, la demanda fue admitida en providencia del 30 de octubre de 1995, que dispuso fijar en lista el asunto para la intervención ciudadana, dar traslado al señor Procurador General de la Nación para su concepto, y comunicar la iniciación del proceso al Presidente de la República y al Presidente del Congreso.

Vencidos los términos, se presentaron oportunamente las intervenciones del ciudadano Carlos Eduardo Serna Barbosa, designado por el Ministerio de Desarrollo Económico, del ciudadano Gonzalo Suárez Beltrán, designado por el Ministerio de Justicia y del Derecho, y el concepto del señor Viceprocurador General de la Nación, por impedimento aceptado al señor Procurador General de la Nación, en auto del 18 de enero del presente año.

Cumplidos los trámites señalados en el decreto 2067 de 1991, procede la Corte a dictar sentencia.

### **A. Norma demandada.**

El siguiente es el texto de la norma, con la advertencia de que se subraya lo demandado:

*Ley 16 de 1985  
(Enero 8)*

***"Por la cual se modifica la ley 182 de 1948 sobre Propiedad Horizontal"***

***Artículo 1°- (...).***

***Artículo 2°- Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal. Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos. En el reglamento, además de***

*las previsiones que la Ley 182 consagra, deben establecerse todas aquéllas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma."*

## **B. La demanda.**

Considera el actor que el aparte del artículo demandado no puede tener efectos retroactivos, pues se estarían desconociendo derechos adquiridos con anterioridad, con arreglo a las leyes civiles, y se vulneraría el derecho a la propiedad. Por otra parte, anota que si con antelación a la ley 16 fue protocolizado y registrado un reglamento de propiedad horizontal, y elevado a escritura pública sin que se hubiese aportado la totalidad de la "documentación respectiva", se establecería que dicho régimen de propiedad horizontal no se habría constituido. De esta manera, la ley 16 no puede ordenar como obligatorio para todos los casos, incluso para los reglamentos de propiedad horizontal que con anterioridad a dicha ley se hayan constituido, que también se protocolice y registre la "documentación respectiva", es decir, los títulos de dominio y planos del edificio.

## **C. Intervención ciudadana.**

1. El ciudadano Carlos Eduardo Serna Barbosa solicitó la declaración de exequibilidad del aparte acusado, por considerar que la norma demandada no vulnera ningún precepto constitucional. Indica el señor Serna Barbosa, que la ley 16 en su artículo 11, expresamente dice que dicha ley se aplicará a partir de su promulgación. Anota por otra parte, que la ley 16 de 1985, así como la ley 182 de 1948, regulan una misma materia, y en tal sentido son de carácter optativo. De esta manera se deja a voluntad de los propietarios, someter sus inmuebles a la una o a la otra. Tampoco se puede llegar a la declaración de inconstitucionalidad de la norma, cuando, por una interpretación errónea se pretenda dar aplicación del artículo 2 de la ley 16, a un inmueble que se sometió a la ley 182 de 1948. Finalmente, anota que la ley 16 de 1985, en ninguna parte establece que para "todos los casos depende la constitución del régimen de la protocolización y registro de la documentación respectiva", pues simplemente indicó ésta, para quienes sometan los inmuebles a la ley 16.

2. El ciudadano Gonzalo Suárez Beltrán solicitó a su vez, la declaración de exequibilidad del aparte acusado. La ley 182 de 1948, dentro de su articulado, y en particular el artículo 19, señala que para la constitución de la propiedad horizontal se requiere el reglamento y la documentación que debe allegarse con él. Posteriormente, la ley 16 de 1985, siendo un poco más clara y específica, planteó la necesidad de que se aportara, no sólo el reglamento de propiedad horizontal, sino también la documentación que debe acompañar dicho reglamento, como así lo establece su artículo segundo, lo cual implica un cambio, pero mantiene la orientación de la ley de 1948 y no desconoce derechos adquiridos con arreglo a las leyes preexistentes, pues su aplicación no es retroactiva.

## **D. Concepto del Viceprocurador General de la Nación.**

El Viceprocurador General de la Nación solicitó declarar **exequible** el aparte demandado, porque, en su concepto, no se vulneran disposiciones constitucionales y legales. Argumenta que la ley 182 de 1948 plantea la posibilidad de que los propietarios de los inmuebles constituyan una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio, o redacten un reglamento general, en donde se especifiquen sus derechos y obligaciones. De esta manera, lo anteriormente expuesto, y que se encuentra contenido en el artículo 19 de dicha ley, tan sólo fue aclarado por la ley 16 de 1985, en su artículo segundo, manteniendo la exigencia del reglamento y de la documentación que debe acompañar. De esta manera, la ley 16, en el aparte del artículo demandado, en nada desconoce derechos adquiridos con base en normas preexistentes. Por otra parte, el hecho de que la ley 16 haya previsto que un inmueble quede sometido a propiedad horizontal aun cuando su reglamento no se haya elevado a escritura pública, no desconoce derechos adquiridos con base en normas preexistentes, pues su aplicación es optativa en relación con los preceptos de la ley 182 de 1948, como así lo prevé el artículo 10 de la ley 16. Por lo anterior, la ley 16 previó las consecuencias jurídicas para aquellos inmuebles que no cumplan con los requisitos establecidos por la ley 182 de 1948.

En consecuencia, pidió declarar **exequible** la expresión "*con la documentación respectiva*", contenida en el artículo 2° de la ley 16 de 1985.

## **II. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.**

Procede la Corte a decidir sobre esta demanda, previas las siguientes consideraciones.

### **Primera.- Competencia.**

La Corte Constitucional es competente para conocer de este proceso, por haberse demandado una norma que es parte de una ley (numeral 4 del artículo 241 de la Constitución).

### **Segunda.- Lo que se debate.**

En opinión del actor, el artículo 2o. de la ley 16 de 1985, que exige elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal con la documentación respectiva, debe aplicarse retroactivamente, en relación con inmuebles que ya habían sido sometidos a tal régimen según la ley 182 de 1948. Por esta razón, dice, se vulnera el artículo 58 de la Constitución, pues las leyes posteriores no pueden desconocer los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles.

### **Tercera.- Por qué es exequible el artículo 2o. de la ley 16 de 1985.**

Sea lo primero afirmar que la ley 16 de 1985 no tiene carácter retroactivo. Ni la ley, en general, ni ninguno de sus artículos en particular, está llamado a regir situaciones jurídicas concretas anteriores a su vigencia. Es claro que los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la ley 182 de 1948, no dejaron de estarlo al entrar en vigencia la ley 16 de 1985. Al respecto, es suficientemente claro el artículo 10 de esta ley:

*"Art. 10°. **Aplicabilidad.**- Esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan exclusivamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento".*

Es ostensible, en consecuencia, que quienes pretendan someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal, podrán escoger uno cualquiera de los dos regímenes: el de la ley 182 de 1948 o el de la ley 16 de 1985.

Pero si al entrar en vigencia la ley 16 de 1985, ya el inmueble estaba sometido al régimen de propiedad horizontal según la ley 182 de 1948, la situación en nada se modifica, a menos que los condueños quieran acogerse al nuevo régimen, para lo cual deberán hacer las modificaciones necesarias al reglamento, y expresar su voluntad en tal sentido, como lo prevé el artículo 10 transcrito.

No es cierto, en consecuencia, lo afirmado por el actor sobre el carácter retroactivo de la ley 16 de 1985. Y, por lo mismo, tampoco es cierta la supuesta violación del artículo 58 de la Constitución.

Y como a pesar de haberse demandado solamente una expresión del artículo 2o. de la mencionada ley 16, la Corte ha analizado tal artículo en su integridad, pues la expresión demandada debe examinarse en su contexto, la declaración de exequibilidad se hará en relación con todo el artículo 2o. Nada hay en él que quebrante norma alguna de la Constitución, y por ello la declaración de exequibilidad se hará sin ninguna limitación.

### **III. DECISIÓN.**

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

#### **RESUELVE:**

Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 2o. de la ley 16 de 1985.

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

CARLOS GAVIRIA DÍAZ  
Presidente

JORGE ARANGO MEJÍA  
Magistrado Ponente

ANTONIO BARRERA CARBONELL  
Magistrado

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ  
Magistrado

JOSÉ GREGORIO HERNÁNDEZ GALINDO  
Magistrado

HERNANDO HERRERA VERGARA  
Magistrado

ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO  
Magistrado

JULIO CÉSAR ORTIZ GUTIÉRREZ  
Magistrado

VLADIMIRO NARANJO MESA  
Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO  
Secretaria General