

DEMANDA DE ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD

luis fernando betancur piedra hita <lbetancur860@gmail.com>

Lun 31/10/2022 16:29

Para: Secretaria3 Corte Constitucional <secretaria3@corteconstitucional.gov.co>

CC: secretaria4 corte constitucional <secretaria4@corteconstitucional.gov.co>

HONORABLES MAGISTRADOS

CORTE CONSTITUCIONAL

Bogotá D.C.

Buenas tardes,

A través del presente correo electrónico adjunto la demanda de acción de inconstitucionalidad para su trámite.

Cordialmente.

--

LUIS FERNANDO BETANCUR P

C.C. 3.383.686

T.P. 174.770

Tel. 3004390858



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Envigado, octubre 31 de 2022

HONORABLES MAGISTRADOS
CORTE CONSTITUCIONAL
secretaria3@corteconstitucional.gov.co
secretaria4@corteconstitucional.gov.co
Bogotá D.C.

Referencia: Acción Pública De Inconstitucionalidad.

LUIS FERNANDO BETANCUR PIEDRAHITA, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 3.383.686 de Envigado, con Tarjeta Profesional número 174.770 del C. S. de la J., domiciliado en Envigado, obrando en nombre propio, respetuosamente me dirijo a ustedes en uso de mis derechos y deberes consagrados en el numeral 6 del artículo 40 y en el numeral 7 del artículo 95 de la Constitución Política de 1991, con el fin de interponer la acción de inconstitucionalidad contra el inciso sexto del numeral 8 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, por cuanto contraria la Constitución Política en sus artículos 13, 58 y 83 como se sustenta a continuación:

I. NORMAS CONSTITUCIONALES VULNERADAS.

ARTICULO 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.

El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.

El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.

ARTICULO 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

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

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

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio.

ARTICULO 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

II. NORMA DEMANDADA

La norma demandada es el artículo 22 inciso 6to del numeral 8vo del artículo 22 de la ley 820 de 2003, que prevé la caución o garantía en dinero que debe pagar un arrendador cuando va solicitar la terminación de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana a la fecha de vencimiento invocando las causales de habitación propia, reparaciones que ameriten la desocupación o venta.

“Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Quando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución”. Negrilla y subrayado fuera del texto.

III. FUNDAMENTOS DE LA VIOLACIÓN

Con la norma demandada se vulneran los artículos 13, 58 y 83 de la Constitución Política, por las siguientes razones:

1. Dicha norma se creó con el ánimo de dar más garantías al arrendatario; pero considero que se partió de una premisa equivocada, como partir de la mala fe en el actuar del arrendador; y por ello, al contrario del arrendatario que solo debe notificar la terminación del contrato con tres meses de antelación al vencimiento, el arrendador además de notificar con tres meses de antelación, debe invocar una causal expresa y constituir una garantía que va a cumplir esa causal.

Por ello, con la norma demandada se está contrariando el postulado del artículo 83 de la Constitución Política, que las actuaciones de los particulares deberán ceñirse a la buena fe, la cual se presumirá, es decir, el legislador de esa época invirtió esa presunción legal para estos eventos e impuso una carga mayor a una de las partes del contrato (arrendador) partiendo que éste va a incumplir con la causal invocada y por ello debe pagar esa caución o garantía bancaria, que además es difícil de conseguir y demasiado onerosa como lo expondré posteriormente.

El requisito de la caución lo previó el legislador a todos los arrendadores, no solo personas jurídicas que se dedican a esta actividad sino a personas naturales, desconociendo que en muchas ocasiones el arrendador es diferente al propietario del inmueble; y que desde que se creó dicha norma ha tenido poca aplicación, dado que la mayoría de las aseguradoras no constituyen una póliza para garantizar el cumplimiento de la causal invocada por los arrendadores y la aseguradora que la constituye hoy en día cobra el 80% de los 6 cánones de arrendamiento como garantía más el pago de la póliza, ósea que para un canon de \$1.000.000 mensual, el arrendador debe pagar en la aseguradora aproximadamente \$5.300.000. Siendo complejo para un arrendador cuyo ingreso es ese canon de arrendamiento y requiere volver a su propiedad para vivir en ella, pueda pedir la terminación invocando la causal del literal a del numeral 8vo del artículo 22, dado que conseguir esa cuantía de dinero, además de prever la mala fe de una de las partes, es una carga desigual, lo que nos lleva a la segunda razón.

2. La norma acusada, contraría el derecho a la igualdad consagrado en el artículo 13 de la Constitución Política, porque si todas las personas son iguales ante la ley y gozan de los mismos derechos, sin ninguna discriminación, porque se impone a través de esta ley una carga a los arrendadores para pedir la restitución de un inmueble de su propiedad al vencimiento del contrato, puesto que si se pide durante su vigencia la misma ley es clara que debe pagar una indemnización, pero si se está notificando con el término de meses de antelación, se invoca la causal para que exija una carga que como expuse previamente las aseguradoras no les interesa constituir la sobre todo cuando son las que podrían beneficiarse económicamente de ello.

No sé si el legislador al crear dicha norma consideró imponer una carga de tal magnitud para que los arrendadores no puedan estar pidiendo la terminación de contratos, generando una especie de estabilidad; pero lo que no consideró es que esa desigualdad que parte de premisas de la mala fe de las personas, puede ser una obligación que además de inoperante, onerosa contraria la Constitución Política en el derecho de

igualdad como el principio de presunción de la buena fe y consecuentemente con el derecho a la propiedad privada.

3. La tercera razón para declarar la inconstitucionalidad de la norma demandada es que contraría el derecho a la propiedad privada contenido en el artículo 58 de la carta magna, porque si el interés privado solo debe ceder ante el interés público o social, ¿En este caso cuál es ese interés público o social que un arrendador no pueda solicitar su inmueble respetando los términos en cuanto a tiempo de preaviso e invocando una causal? que de incumplirla, será el arrendatario afectado quien acuda ante el Juez competente para que a través de las pruebas declare que el arrendador no cumplió con los requisitos previstos en la norma.

Así las cosas, honorables Magistrados la pertinencia de esta acción de inconstitucionalidad es buscar salvaguardar el derecho a la propiedad privada que es vulnerado por los limitantes que exige una ley con una obligación indiscriminada a cargo de un propietario de un inmueble, porque el legislador partió de la premisa de la mala fe en el actuar de éste, por lo que también se contraría el derechos a la igualdad al imponer mayores deberes a una de las partes del contrato, solo por esa deducción que va incumplir, sin tener en consideración la afectación a muchos propietarios de escasos recursos que viven de ese arriendo y ante la falta de una póliza económica, no pueden pedir la restitución de su propiedad o si la piden y el arrendatario no cumple con la entrega, no pueden demandar, puesto que la caución es un requisito sine qua non que se presenta con la demanda de restitución para que sea admitida.

IV. COMPETENCIA

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

V. NOTIFICACIONES

El accionante recibirá notificaciones en la Calle 36 Sur No 41 - 37 de Envigado. Email. lbetancur860@gmail.com. Tel. 3004390858.

De los Señores Magistrados,

Atentamente,



LUIS FERNANDO BETANCUR P.
C.C. Nro. 3.383.686 de Envigado
T.P. 174.770 del C.S.J.