



FUNDACIÓN
UNIVERSITARIA
DE POPAYÁN

Revista Virtual “Renacer Jurídico”
Programa de derecho FUP
Cuarta edición
Popayán, Colombia
Diciembre de 2018
ISSN:2590-6712



Renacer Jurídico
ISSN:2590-6712

Revista Virtual “Renacer Jurídico” Programa de derecho
“FUP” Cuarta Edición, Popayán, Colombia, 30 de noviembre
de 2018



ISSN: 2590-6712

Conceptualización De La Funcion Social y Ecológica De La Propiedad Privada

Julián Andrés Gutiérrez Pisso

Autor: * Abogado, especialista en derecho administrativo, universidad del Cauca, y en gerencia de la salud, ocupacional, Candidato a Magister en derecho, Universidad Icesi (Cali, Colombia), Subdirector programa de derecho Fundación Universitaria de Popayán “Fup” (Popayán - Colombia)

Fundación Universitaria de Popayán “FUP”, Popayán, Cauca - Colombia

Conceptualización De La Función Social Y Ecológica De La Propiedad Privada.

Julián Andrés Gutiérrez Pisso¹

Resumen.

A través del presente documento se estudiará el concepto de la función social y ecológica de la propiedad privada desde la jurisprudencia de la Corte Constitucional, con el fin de comprender como desde la Constitución Colombiana de 1991, una persona que posee el dominio sobre un bien no es solo un sujeto de derechos, sino también de obligaciones.

Palabras clave.

Propiedad, dominio, derechos, obligaciones, jurisprudencia, función social y ecológica, Constitución Política, Estado.

Abstract.

Through out the present document we will study de concept of the social and ecological function of the private property from the Constitutional Court's jurisprudence, with the purpose of understanding how since the 1991 Colombian Constitution, a person that owns something its not only a subject of rights, but also of obligations.

Key words.

Property, domain, rights, obligations, jurisprudence, social and ecological function, Political Constitution, Estate.

1. Introducción.

Resulta difícil para muchos comprender las razones por las cuales el ejercicio del derecho de dominio sobre aquello que adquirió con sus propios medios, se ve tan limitado por la acción estatal e implica el cumplimiento de una serie de obligaciones que pueden resultar engorrosas por su trámite. Esta actitud se entiende cuando vemos que la concepción liberal de la propiedad lleva impregnada una idea de disposición arbitraria, que solo incumbe al dueño del bien y a nadie más. Sin embargo, la función social y ecológica asignada a la propiedad por la Constitución Política de 1991 constituye un cambio total de esta noción, y desde su

¹ Abogado, especialista en derecho administrativo, universidad del Cauca, y en gerencia de la salud, ocupacional, Candidato a Magister en derecho, Universidad Icesi (Cali, Colombia), Subdirector programa de derecho Fundación Universitaria de Popayán "Fup" (Popayán - cauca- Colombia)

vigencia ser dueño exige el cumplimiento de unos compromisos constitucionales que lo legitiman para ejercer ese derecho sobre su propiedad y cuyo cumplimiento redunda en beneficio tanto para el titular del derecho como para la comunidad en general.

A través del escrito se busca hacer un análisis de las consecuencias jurídicas de ser propietario, haciendo especial énfasis en conceptualizar desde la jurisprudencia constitucional en que consiste la función social y ecológica del derecho a la propiedad privada, y su importancia en el bienestar de la sociedad colombiana. Para ello, iniciaremos definiendo la propiedad privada, haciendo una caracterización de la misma, incluyendo las facultades del titular de la propiedad a partir de lo manifestado por la Corte Constitucional. Posteriormente, realizaremos un análisis del artículo 58 de la Carta Política que consagra la función social y ecológica de la propiedad privada; y, finalmente, miraremos las manifestaciones de esta función.

2. ¿Qué es la propiedad privada?

La real academia de la lengua española define “Propiedad” como el “Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales”². En esta definición, encontramos los siguientes elementos a tener en cuenta:

- a. Es una facultad que es propia de las personas. Es lo que se conoce como “derecho subjetivo”.
- b. Esta facultad se traduce en dos situaciones: 1) Ser considerado como dueño de algo; 2) Que esa persona puede usar y disponer de ese algo que le pertenece (Derecho de dominio).
- c. Que esa facultad de usar y disponer del bien no es arbitraria, y debe sujetarse a los lineamientos legales.

Hacer esta claridad es importante para comprender el concepto jurisprudencial y legal de la Propiedad Privada:

En cuanto a que es la propiedad privada, la ley la define en los artículos 669 y 670 del Código Civil, en los siguientes términos:

*“Artículo 669. El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella **arbitrariamente** (inexequible, sent. C595/99), no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.*

Artículo 670. Sobre las cosas incorporales hay también una especie de propiedad. Así, el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo”.

De la definición que da la ley, vemos similitudes con los elementos de la definición que da la Real Academia de la Lengua, haciendo la claridad de que en esta acepción legal, el término dominio y el término propiedad se utilizan como sinónimos.

² Real Academia de la Lengua, <http://dle.rae.es>.

Sobre la Propiedad Privada, la Corte Constitucional la ha concebido tradicionalmente como *“aquella relación existente entre el hombre y las cosas que lo rodean, que le permite a toda persona, siempre y cuando sea por medios legítimos, incorporar a su patrimonio los bienes y recursos económicos que sean necesarios para efectuar todo acto de uso, beneficio o disposición que requiera”*³.

Vemos como en esta concepción se integran los 3 elementos revisados anteriormente, esto es, que es una facultad propia de las personas que recae sobre cosas (que pueden ser materiales e inmateriales, valga la aclaración), en una relación de dominio sobre aquella cosa que le permite al dueño usar y disponer de ella, siempre y cuando esa cosa haya entrado al patrimonio de esa persona atendiendo las disposiciones legales (que es a lo que se refiere la frase, medios legítimos).

De otro lado, la misma Corte Constitucional ha establecido que las características del derecho de propiedad son las siguientes⁴:

- a. Es un derecho pleno, porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos. Es decir, el titular del derecho a la propiedad puede disponer del bien de manera libre, siempre y cuando tales actuaciones no vayan en contravía de lo dispuesto por la Ley o vulneren los derechos de otras personas. Por ejemplo, una persona puede poner en arriendo su bien inmueble a fin de que otra persona ocupe el bien a cambio de una suma de dinero o canon. En este caso, el arrendador tiene la posibilidad de establecer el valor del canon, el cual podrá ser acordado con el arrendatario y además podrá ser reajustado cada 12 meses de ejecución del contrato; sin embargo, ese reajuste no puede superar el valor máximo del IPC, tal como lo establece el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.
- b. Es un derecho exclusivo, en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio. La ley contempla medidas judiciales y administrativas para evitar que un tercero vulnere su derecho a la propiedad. Por ejemplo, cuando un arrendatario incumple con alguna de las obligaciones pactadas en el contrato (no pagar el canon de arrendamiento, por ejemplo), el arrendador puede dar por terminado el contrato y exigir la devolución del bien inmueble, y en caso de que el arrendatario se niegue a devolver el bien, la ley establece un proceso judicial que puede ser adelantado por el arrendador denominado Restitución de Bien Inmueble Arrendado, con el cual se busca que se ordene al arrendatario entregar el bien y pagar los perjuicios que se hayan ocasionado con su actuar.
- c. Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio y además no se extingue por su falta de uso. Cuando se adquiere una vivienda, por lo general, se adquiere con dinero que presta un banco para ello, es lo que se llama un crédito hipotecario. Cuando se adquiere este crédito los bancos

³ Corte Constitucional, Sentencia C - 189 del 15 de marzo de 2006, M.P. Rodrigo Escobar Gil.

⁴ *Ibíd.*, Pág. 19

obligan a los deudores a asumir el pago, no solo de la cuota para devolver el dinero, sino también de un seguro hipotecario, el cual funciona cuando el inmueble sufre daños o desaparece a raíz de un incendio o de un terremoto. Lo anterior tiene sentido en tanto que para que el banco pueda recuperar el dinero que presto, debe tener una garantía, que es el inmueble; si este es destruido por un incendio o por un terremoto, ya no hay un bien que respalde la deuda pues el deudor pierde el bien sobre el cual recaía su derecho de dominio.

- d. Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal. Por ejemplo, una persona que es propietaria de un inmueble, es despedida de su trabajo sin una justa causa, es decir, la empresa en la que trabajaba vulneró su derecho a tener un trabajo estable y a recibir un salario que le permita vivir en condiciones dignas. En este escenario, la persona perdió la posibilidad de recibir el dinero necesario para cubrir sus necesidades, así como para mantener el bien inmueble (pago de servicios públicos como agua, energía, gas; reparaciones, impuestos, etc.), pero esta situación (vulneración a un trabajo estable y a un mínimo vital), si bien es necesaria para cubrir todas las contingencias que se derivan de ser propietario de un inmueble, no interfieren con su derecho de dominio sobre el inmueble, es decir, no deja de ser propietario por no tener con que pagar.
- e. Es un derecho irrevocable, en el sentido de que reconocer su extinción o transmisión depende, por lo general, de la propia voluntad de su propietario, y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero. Por ejemplo, en los casos en que se realiza la compraventa de un bien inmueble, para que el negocio jurídico tenga validez es indispensable: 1) La capacidad de las partes, es decir, que la persona propietaria pueda vender y la persona compradora pueda comprar, por lo general lo que se busca es que la persona sea mayor de edad y no tenga ningún tipo de interdicción judicial; 2) El consentimiento libre de vicios, es decir, que al momento de realizar el negocio, así como de adelantar todos los trámites de ley para realizar la transmisión, tenga plena conciencia de sus actos y no lo haga bajo engaño o en una condición que le impida ser consciente de las consecuencias del negocio.
- f. Es un derecho real, teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas. Cuando se habla de derechos reales, se habla de los derechos que existen sobre una cosa y que le permite hacer uso de la misma en su beneficio, e igualmente incluye un derecho a que nadie pueda entrometerse en el goce de este derecho.

Otro tema importante en relación con la propiedad hace referencia a las facultades que posee la persona sobre el bien del cual es propietario, que consisten en el uso, el fruto o goce y la disposición del bien.

El uso del bien, o ius utendi, hace referencia a la facultad del propietario de hacer uso de la cosa de conformidad con la naturaleza de la misma. Ejemplo, utilización de una casa para vivir en ella, o de un local comercial para establecer un negocio.

Ahora bien, el uso de la cosa debe darse siempre y cuando no viole preceptos legales o lesione derechos de otros propietarios, por ejemplo, que en su bien tenga un laboratorio para elaborar

cocaína, y que en la misma expendan la coca, generando problemas de convivencia en su sector.

El fruto o goce, conocido como ius fruendi, hace referencia a la posibilidad del dueño de recoger todos los frutos que pueda producir un bien; en otras palabras, el propietario de una cosa es propietario también de todo aquello que la cosa produce.

Los frutos pueden ser naturales o civiles. Cuando hablamos de frutos naturales, hacemos referencia a aquellos que la cosa produce naturalmente, por ejemplo, los frutos que se dan en los árboles, o los cultivos. Cuando hablamos de frutos civiles, hacemos referencia al dinero que recibe el dueño de la cosa, cuando cede a otro el goce de la cosa; el típico ejemplo es cuando el dueño da en arrendamiento un bien inmueble a otra persona, a cambio de una suma de dinero.

La disposición o ius abutendi, se refiere a la facultad del propietario de disponer del bien, según lo considere. Esa disposición puede ser material y jurídica. La disposición material se refiere a la posibilidad de dañar o modificar materialmente el bien, de acuerdo con las necesidades que tenga el propietario; y la disposición jurídica se refiere a la facultad de enajenar la cosa, esto es, venderla, donarla o en general, de desligarse de su derecho de propiedad bajo los mecanismos legales. Otras formas de disposición jurídica de un bien es el usufructo (cuando secede el goce de un bien a otra persona), la servidumbre, la hipoteca o la prenda.

3. Concepción de la propiedad privada en la Constitución Política de 1991.

Tal como se observó en la primera parte del escrito, el concepto de la propiedad privada lleva implícitos dos elementos: a) un derecho de uso, goce y disposición del bien, y b) una obligación, pues ese derecho no es absoluto y no puede vulnerar disposiciones legales ni derechos de otras personas. La concepción clásica de la propiedad, en la cual todas las personas poseían un espacio exclusivo que no admitía injerencia o perturbación alguna sobre sus bienes, fue cediendo ante las exigencias de justicia social y de desarrollo económico sostenible, que dio lugar a que dejara de ser un derecho absoluto y pasara a ser un derecho relativo, en beneficio de los intereses públicos de una sociedad. En Colombia también se dio esta transición, tal como se puede observar en el texto del artículo 58 de la Constitución Política:

“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”.

La concepción de la propiedad privada adoptada por la Constitución Política de 1991 implica que quien es propietario de un bien, no tiene solo un derecho de dominio sobre el mismo, sino también una serie de obligaciones que debe cumplir y que legitiman ese derecho, pues su ejercicio debe contribuir al beneficio general de la comunidad. Es decir, la propiedad no es un derecho absoluto, del cual pueda disponerse arbitrariamente y sin ningún tipo de restricción, sino que es un derecho relativo, en la medida en que el ejercicio de este derecho debe estar basado siempre en la promoción o en la búsqueda de la prosperidad general de la comunidad.

Al respecto, la Corte Constitucional ha definido la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, **siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias**⁵.

Veamos cómo se desarrolla esta idea en el artículo:

El artículo 58 plantea lo siguiente:

- a) En el inicio del artículo se hace un reconocimiento expreso del derecho a la propiedad privada que poseen las personas, así como del deber de garantizar su protección:

“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”.

Tal como lo menciona el mismo artículo, la adquisición del derecho a la propiedad privada está regulada por la ley civil. Lo anterior es compatible con la concepción tradicional de la propiedad, en la que existe un derecho de dominio en cabeza de una persona sobre un bien, cuya adquisición debe darse de conformidad con las formas que la ley establezca para ello, y el Estado debe garantizar que nadie pueda vulnerar o interferir en el ejercicio de ese derecho.

- b) Seguidamente, la Constitución establece unas condiciones que deben cumplir quienes ostentan el derecho a la propiedad:
 - a. La Constitución de 1991 reconoce que el interés privado debe ceder ante el interés público cuando exista un conflicto entre ellos.
 - b. La Carta establece que la propiedad debe cumplir unas **funciones sociales y ecológicas**, con lo que se busca que la propiedad genere impactos positivos en la comunidad, y no se lleve a cabo una explotación indiscriminada de los bienes y derechos particulares en contra de la preservación de un medio ambiente sano, el cual es considerado como un derecho y bien colectivo, cuya protección es un compromiso de toda la sociedad.

El cumplimiento de estas condiciones legitima el ejercicio del derecho a la propiedad por parte de las personas.

⁵ *Ibíd.*, Pág. 19.

- c) La misma norma contempla la consecuencia cuando lo que se busque es generar beneficios a la comunidad al otorgar al Estado la posibilidad de decretar expropiaciones por la vía administrativa o mediante sentencia judicial, siempre que se reconozca el pago de una indemnización a la persona que se ha visto privada de su derecho a la propiedad. Adicional a lo anterior, el artículo 34 Constitucional establece la posibilidad de extinguir el dominio de bienes adquiridos mediante enriquecimiento ilícito, en perjuicio del tesoro público o con grave deterioro de la moral social.

4. Manifestaciones de la Función Social y Ecológica de la Propiedad.

Del concepto dado por la Corte Constitucional citado previamente, se hace evidente la limitación que se ha impuesto al ejercicio del derecho de dominio, pues las funciones sociales y ecológicas constituyen una legitimación para el ejercicio pleno del derecho a la propiedad privada. Este condicionamiento se hace más evidente si observamos el cambio del artículo 669 del Código Civil, que regulaba el derecho de dominio, mucho antes de la constitución de 1991.

El texto original del artículo 669 prescribía lo siguiente:

“Artículo 669. El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad”

La Corte Constitucional al pronunciarse sobre la exequibilidad del artículo en la Sentencia C – 595 de 1999 declaró inexecutable la expresión “arbitrariamente”, toda vez que su marcado tono individualista, no resultaba compatible con el espíritu de la Constitución:

La Constitución de 1991 reconstituyó a Colombia como un "Estado social de derecho organizado en forma de República unitaria... fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general". // Como lógico corolario, la configuración del derecho de propiedad (reiterativa de la inconsistencia anotada a propósito de la Reforma de 1936), se hizo atenuando aún más las connotaciones individualistas del derecho y acentuando su función social; agregó además el Constituyente que al derecho de propiedad le es inherente una función ecológica y creó, con el mandato de que sean protegidas, y promovidas formas asociativas y solidarias de propiedad.⁶

Adicional a ello, las disposiciones de la Constitución Política de 1991 fijan los presupuestos a partir de los cuales deben regularse las relaciones de la comunidad con la naturaleza, las cuales propugnan por su conservación y protección. Lo anterior al considerar que el medio ambiente hace parte vital del ser humano y resulta indispensable para su supervivencia y la

⁶ Corte Constitucional, Sentencia C - 595 del 18 de agosto de 1999, M.P. Carlos Gaviria Díaz.

de las generaciones futuras, por lo cual se eleva como un derecho constitucional del que son titulares todas las personas.

Esta afirmación genera como consecuencia una serie de derechos y deberes del Estado y de los particulares frente al medio ambiente: El medio ambiente sano, como derecho, implica que las personas están legitimadas para participar en las decisiones que pueden afectarlo, pero también genera la obligación de colaborar en su conservación.

Para el caso del Estado, el medio ambiente genera los siguientes deberes:

*“1) proteger su diversidad e integridad, 2) salvaguardar las riquezas naturales de la Nación, 3) conservar las áreas de especial importancia ecológica, 4) fomentar la educación ambiental, 5) planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para así garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución, 6) prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, 7) imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados al ambiente y 8) cooperar con otras naciones en la protección de los ecosistemas situados en las zonas de frontera”.*⁷

Los derechos y las obligaciones ecológicas definidas por la Constitución Política giran en torno al concepto de desarrollo sostenible⁸, a través del cual se busca armonizar el desarrollo de la sociedad (indispensable para la satisfacción de las necesidades humanas), la protección al medio ambiente y las restricciones que se derivan de ella (artículo 80 de la Constitución Política). Esto implica que se dé un proceso progresivo de mejoramiento de las condiciones de vida de las personas y el bienestar de la sociedad, sin afectar o disminuir de manera irracional o desproporcional la diversidad natural y biológica de nuestro ecosistema.

*“Las normas ambientales, contenidas en diferentes estatutos, respetan la libertad de la actividad económica que desarrollan los particulares, pero le imponen una serie de limitaciones y condicionamientos a su ejercicio que tienden a hacer compatibles el desarrollo económico sostenido con la necesidad de preservar y mantener un ambiente sano. Dichos estatutos subordinaban el interés privado que representa la actividad económica al interés público o social que exige la preservación del ambiente, de tal suerte que el particular debe realizar su respectiva actividad económica dentro de los precisos marcos que le señala la ley ambiental, los reglamentos y las autorizaciones que debe obtener de la entidad responsable del manejo del recurso o de su conservación”*⁹.

⁷ Corte Constitucional, Sentencia C – 430 del 12 de abril de 2000, M.P. Antonio Barrera Carbonell.

⁸ En el informe realizado por La Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo de 1987 denominado “Nuestro Futuro Común”, se define el desarrollo sostenible como “aquel que garantiza las necesidades del presente sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades” y posteriormente hace referencia a “la posibilidad de obtener un crecimiento económico basado en políticas de sostenibilidad y expansión de recursos ambientales. Su esperanza de un futuro mejor es, sin embargo, condicional. Depende de acciones políticas decididas que permitan desde ya el adecuado manejo de los recursos ambientales para garantizar el progreso humano sostenible y la supervivencia del hombre en el planeta”.

⁹ Corte Constitucional, Sentencia T – 254 del 30 de junio de 1993, M.P. Antonio Barrera Carbonell

Dicho lo anterior, y en lo que concierne a la propiedad privada, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha establecido que a partir de la función ecológica que establece la Constitución Política, el legislador tiene la facultad de imponer límites a este derecho, siempre y cuando estas limitaciones sean razonables, que no afecten el núcleo esencial del citado derecho, constituido por el ejercicio del uso, goce y disposición que produzcan utilidad económica en su titular.

5. Conclusiones.

Teniendo en cuenta el análisis realizado, podemos concluir que, con la llegada del Estado Social de Derecho a Colombia, a través de la Constitución Política de 1991, la idea liberal de la propiedad privada, en la que las prerrogativas de disposición sobre el bien eran casi absolutas, queda relegada cuando se le asigna una función social y ecológica, lo cual implica que quien tiene el dominio no solo es sujeto de derechos, sino también de una serie de obligaciones, bajo el entendido de que su ejercicio debe procurar por el bienestar de la comunidad en general. Además, estos derechos y obligaciones vienen aparejadas con el concepto del desarrollo sostenible, a través del cual se busca una consonancia entre el desarrollo de la sociedad y la protección del medio ambiente, entendiendo que la vida y la dignidad de los seres humanos (y, porque no, de todos los seres vivos del planeta) dependen necesariamente de dicha armonización.

De otro lado, también es importante tener en cuenta que la función social y ecológica de la propiedad no implica que la persona pierda sus derechos al uso, goce y disposición de su bien, es más, el artículo 58 de la Constitución Política los reconoce y garantiza su protección. Pero debe entenderse que estos derechos son exigibles siempre que el titular de los mismos cumpla de la igualmente con las obligaciones que acarrea ser un propietario.