

Análisis sobre el Coeficiente de Copropiedad y las Expensas Comunes: ¿Equidad o Subsidio?

La Ley 675 del 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia, estableció el sistema de coeficientes de copropiedad como mecanismo para determinar la participación de los copropietarios en decisiones, contribuciones a las expensas comunes y sus derechos y obligaciones sobre áreas comunes.

Sin embargo, surge la interrogante sobre la equidad de este sistema, ya que asigna cargas financieras más pesadas a los propietarios con mayores áreas privadas, sin garantizar un correspondiente beneficio en el uso de dichas áreas.

Desigualdades en el Coeficiente de Copropiedad

Desigualdad por Área Privada:

La fórmula actual de coeficientes de copropiedad puede interpretarse como inequitativa, ya que los propietarios con áreas privadas más extensas subsidian a aquellos con áreas menores. Además, los propietarios de mayores áreas privadas asumen mayores costos en expensas comunes sin obtener un derecho proporcionalmente mayor en el uso de dichas áreas.

Argumentos de la Corte Constitucional

La Corte Constitucional ha respaldado esta fórmula, alegando que se ajusta al principio de configuración legislativa. No obstante, se plantea una serie de argumentos que buscan justificar esta decisión.

Principio de Accesoriedad:

La Corte argumenta que las contribuciones se basan en características de los inmuebles privados, siguiendo el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Solidaridad y Proporcionalidad:

Se sostiene que la Ley 675 adoptó un criterio de solidaridad y proporcionalidad al determinar el coeficiente de copropiedad según el área que representa cada inmueble.

Críticas y Alternativas

Desconocimiento del Uso Efectivo:

A pesar de estos argumentos, se destaca que el coeficiente de copropiedad no refleja proporcionalmente el derecho de uso de bienes comunes. Todos los copropietarios, independientemente del área de su bien privado, tienen en principio la misma facultad de uso.

Desconsideración de Otros Criterios:

La Corte, al respaldar esta fórmula, descarta criterios retributivos y de igualdad. Se plantea la posibilidad de que el legislador pudo haber considerado otros enfoques más equitativos.

Reflexiones y Perspectivas Futuras

Cuestionamiento de la Fórmula Actual:

En conclusión, a pesar de los principios de solidaridad y proporcionalidad, se cuestiona la equidad del mecanismo actual de coeficientes de copropiedad, generando un subsidio de propietarios con áreas más extensas.

Llamado a una Revisión Integral:

Se espera que futuras discusiones sobre reformas en el régimen de propiedad horizontal consideren alternativas más equitativas. También se insta a la Corte Constitucional a reconsiderar su posición para encontrar una fórmula más justa en relación con las expensas comunes.

Con estos análisis, se busca fomentar un debate más profundo y reflexivo sobre el sistema actual, abriendo la puerta a posibles reformas que respondan mejor a los principios de equidad y retribución.