

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
GACHETA-CUNDINAMARCA

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Gachetá, Cundinamarca, dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020).

Expediente	: ACCIÓN DE TUTELA
Procedencia	: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUASCA
Accionante	: LUZ ADRIANA RUEDA GALLO
Accionado	: AGRUPACIÓN ECOLÓGICA ALTOS DE POTOSÍ
Radicación 1ª Inst.	: 2020-00047
Radicación 2ª Inst.	: 2020-00006
Decisión	: REVOCA PARCIAL y CONCEDE AMPARO

ASUNTO POR RESOLVER

Procede el Juzgado a decidir en segunda instancia el recurso de **IMPUGNACIÓN** interpuesto por parte del accionante **LUZ ADRIANA RUEDA GALLO** concedido por el Juez A-quo, contra el fallo de tutela proferido el día 5 de junio de 2020, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Guasca.

ANTECEDENTES

De las partes

La accionante **LUZ ADRIANA RUEDA GALLO** presentó acción de tutela contra la **AGRUPACIÓN ECOLÓGICA ALTOS DE POTOSÍ** por la presunta vulneración de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad personal y familiar, y al debido proceso, por habersele impuesto una multa y no permitirle impugnarla ante la Asamblea General de Copropietarios y debido a que en el manual de convivencia de esa agrupación existen unas disposiciones que van en contravía de la Constitución Política y de normas concordantes relativas al maltrato animal y a la convivencia ciudadana.

Fundamentos Fácticos

La demandante soporta de la acción de tutela en los siguientes HECHOS relevantes:

1. Indicó que desde hace 6 años reside en el Conjunto Residencial "AGRUPACIÓN ECOLÓGICA ALTOS DE POTOSÍ", ubicado en [REDACTED] el cual tiene lotes privados en 3.000 M2 - 3.499 M2 y casas de 500 M2, cuenta con amplias zonas verdes comunes y extensos senderos ecológicos y que la casa donde vive tiene 420 M2 de construcción y un área privada de lote de 3200 M2.
2. Afirmó que tiene seis animales de compañía, así: cuatro (4) perros Golden Retriever y dos (2) de talla pequeña Señiors rescatados del abandono y que siempre ha cumplido con las condiciones exigidas por la normatividad vigente sobre tenencia de animales.
3. Respecto a la tenencia de animales de compañía expresó que el reglamento de propiedad horizontal NO establecía limitación alguna, el cual fue adicionado por escritura pública No. 2897 del 4 de julio de 1995 y que NO cuenta con modificaciones o actualizaciones registradas hasta la fecha.
4. Adujo la accionante que el Manual de Convivencia adoptado por la Agrupación Ecológica Altos de Potosí en sesión extraordinaria del 5 de mayo de 2012, NO ha sido elevado a escritura pública, ni menos registrado, y por ello no se encuentra incorporado al Reglamento de Propiedad Horizontal.
5. Relató que su vecina JUANITA PAYÁN MEYER en el mes de enero le pidió que sacara sus perros al jardín en un horario posterior a las 8:30 am y que para que "aguantaran", les hiciera una última salida a las 11:00 pm y todo ello con la intención de que NO fuera perturbada por algún ladrido que se originase en la mañana.
6. La tutelante aseveró que le explicó a dicha persona que los perros tenían sus necesidades fisiológicas, que era imposible esperar a la hora solicitada y menos sacarlos por las 11:00 pm, pues la expondría a soportar un frío extremo y contradice su horario de vigilia y sueño, y que de ahí en adelante empezó a sacar a los perros uno por uno dentro del horario regular de la 6:00 a las 6:30 am, lo cual minimizaba la posibilidad de un eventual ladrido ocasional. Asegura que adicionalmente ha sacado los perros después de las 8:30 am, en grupos reducidos y en un horario determinado, los cuales permanecen la mayor parte del día en la vivienda y ha implementado educación dirigida a los caninos.
7. Comento que antes de realizar esas actividades atenuantes, su vecina Juanita Payán Meyer Meyer interpuso una queja ante el administrador por el ladrido de sus perros y el número de los mismos, invocando y transcribiendo los artículos 25 y 26 de Manual de Convivencia del Conjunto.
8. Refirió la accionante que con ocasión de esa queja se le citó al comité de convivencia que se realizó de manera telefónica el día sábado 7 de marzo de 2020, habiendo explicado que desde el llamado de su vecina tomó las medidas atrás reseñadas, que consideraba que el artículo 25 del Manual de Convivencia era atentatorio de su derecho al libre desarrollo



de la personalidad y que tener una familia interespecie obedece su proyecto de vida personal. Además, esa norma contraviene los derechos de sus mascotas, pues las expone al cautiverio dentro de la vivienda a condiciones de miedo, restricción y estrés, le limita el disfrute del entorno de su propiedad y la está obligando a deshacerse o abandonar a tres de aquellas para dar cumplimiento a norma cuestionada, con lo cual se contradice los principios medulares expuestos en la ley 1774 de 2016.

9. Asimismo, agregó que en su defensa citó un aparte de la sentencia T-119 de 1998 sobre que los ladridos de los perros es algo natural en ellos y que no se les puede exigir a los dueños que lo impidan; que sobre el cantidad de mascotas mencionó que ellas eran como su familia y eran tratados como los "niños de la casa", y ello tiene que ver con su derecho a la intimidad, el cual el desarrolla en el ámbito de su vida personal y familiar. Además, le dijo al comité que contaba con dos propiedades dentro de la agrupación accionada, siendo una de ellas un lote sin construir, lo cual le daba doble derecho de tener mascotas,. Pero no fue aceptado, por cuanto el manual habla de "al interior de las viviendas".
10. Sostuvo que el 27 de marzo del presente año recibió una carta sanción en la que le imponían multa por \$100.000 por parte del Comité de Convivencia en donde la increparon de ser perturbadora de tranquilidad y específicamente por el ladrido de sus mascotas, con fundamento en el Num. 4º del artículo 34 del Reglamento de Propiedad Horizontal y los artículos 25 y 26 del Manual de Convivencia. Indicó que en esa carta no le expresaron si la decisión era apelable o no, ni ante quien se interponía, violándole el debido proceso, máxime que se le exigió al final "reunirse lo antes posible a fin de determinar el tiempo requerido para regularizar el cumplimiento", haciendo alusión al número de mascotas, con lo cual se desconoció su derecho legítimo de defensa, contradicción e impugnación.
11. Expresó que en todo caso el 31 de marzo siguiente presentó un extenso escrito de reposición y subsidio de apelación, argumentando que la norma por la cual se le sancionaba iba en contravía de sus derechos fundamentales a la intimidad personal y familiar y el libre desarrollo de la personalidad, además de contrariar normas constitucionales y leyes de protección animal.
12. Aludió que desde hace seis años ha venido proponiendo y elevando peticiones y sugerencias a la Asamblea General de copropietarios en la que se expone la necesidad de actualizar el Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia para que sea representativo de aquél, para que ambos vayan acordes con las normas vigentes en varios temas, propuesta que no ha sido acogida por ser minoría, y que en la Asamblea de Copropietarios de 2018 se expuso el tema particular del número de mascotas, se debatió, pero quedó como un tema pendiente a desarrollar por el Consejo de Administración en una Asamblea Extraordinaria, pues ellos que no contaban con la suficiente información y se hacía necesario consultar a conceptos especializadas.
13. Citó las normas del Manual de Convivencia del conjunto accionado e hizo la comparación con las del Manual de un club cercano llamado "CLUB PRADERA DE POTOSI" y expresó las diferencias que tienen uno y otro e informó de las motivaciones que tuvo para conseguir propiedad en el primer conjunto residencial ecológico desde el año 2011 y expresó no



haber observado en el Reglamento de Propiedad Horizontal alguna norma de prohibición de un número determinado de mascotas.

14. Finalmente, señaló que recibió comunicación a su correo electrónico el día 24 de abril en donde con apreciaciones erráticas hablan de la Naturaleza del Reglamento de Copropiedad, la relación de éste último con la ley, y que consideran que no existe contrariedad de sus disposiciones con la normatividad vigente en Colombia, pues no se prohíbe la tenencia de mascotas, pues cada propietaria puede tener hasta tres (3). Además, la carta no dice si la multa era apelable y ante quien, vulnerando con ello nuevamente su derecho al debido proceso y en esa comunicación se le insiste y se le requiere para que cumpla la disposición del número máximo de mascotas.

Respuesta de la accionada AGRUPACIÓN ECOLÓGICA ALTOS DE POTOSÍ

Habiéndose notificado a la AGRUPACIÓN ECOLÓGICA ALTOS DE POTOSÍ, solicitó NO tutelar los derechos mencionados por cuanto NO se han vulnerado derechos fundamentales en contra de la accionante, y se pronunció con respecto a los hechos y pretensiones de la siguiente manera:

1. Realizó un pronunciamiento expreso sobre los hechos de la tutela indicando que efectivamente la accionante residía en esa agrupación ecológica altos de Potosí y que ciertamente tiene seis mascotas, con lo cual supera el límite establecido en el Manual de Convivencia, pues inicialmente sólo tenía dos.
2. Indicó que no era cierto que la accionante siempre acatará las disposiciones de tenencia animales, pues el artículo 25 del Manual de Convivencia sólo por excepción permitía la presencia de hasta tres mascotas de tipo doméstico, por lo que su afirmación resulta inverosímil y además es claro que excedió el número de mascotas permitido.
3. Respecto a la introducción o incorporación al reglamento de propiedad horizontal del Manual de Convivencia y que éste no ha sido elevado a escritura pública, manifestó que era cierto, pero sin embargo la normatividad actual no exige esa formalidad y por ello no se comparte la apreciación de la demandante.
4. Informó que no le costaba algunos de los hechos tales como las indicaciones de la señora Juanita vayan Meyer o de los horarios a los cuales saca sus mascotas para hacer sus necesidades fisiológicas
5. Adujo la Agrupación accionada que era cierto que se hubiera recibido una queja por parte de la vecina atrás aludida, y que consistió en la perturbación a la tranquilidad, así como el exceso en el número máximo permitido de mascotas, razón por la cual se le citó a Comité de Convivencia para tratar dicha situación, la que fue atendida de manera telefónica, y que la accionante puso de presente que la prohibición contenida en el artículo 25 del Manual de Convivencia vulneraba sus derechos fundamentales, frente a lo cual se le indicó que el Comité



referido no podía solucionar eso de manera inmediata y que debía acudir a la Asamblea de copropietarios para revisar la norma.

6. Agregó que a la señora Luz Adriana nunca se le obligó al absurdo de que sus perros no ladraran, que no se le aceptó como excusa para incumplir con el número máximo de mascotas, por afirmar ella que trataba a sus mascotas como si fueran niños y que no era válida la interpretación propuesta por aquella que debido a residir como arrendataria de la casa 7B y ser dueña de un lote sin construcción, tuviera derecho a tener el doble de mascotas.
7. Consideró el Conjunto Residencial accionado que la tutelante estaba en contradicción con lo que argumentaba sobre que en el Reglamento de Propiedad Horizontal no se hallaba consignado límite alguno de tenencia de mascotas y que por no estar elevado a escritura pública el Manual de Convivencia éste no la vinculaba, y que no se comparte la afirmación de que a ella no debió imponérsele multa alguna por tener un "impecable comportamiento social", siendo que si incumplió con el límite máximo de tenencia de mascotas.
8. Aceptó que no se le informó a la señora Luz Adriana sobre la existencia de algún recuso con la decisión del Consejo de Administración de multarla, pero ella interpuso el recurso de reposición y apelación, los cuales fueron contestados, garantizándole así su derecho de defensa y contradicción; que aquella no solamente en la tutela ha manifestado su deseo de actualizar el reglamento de propiedad horizontal, sino que se ha tocado el tema en la Asamblea del año 2018 en la que se conformó un comité para la revisión de las normas con el fin de que fueran actualizadas; y que no era cierta la afirmación que se le estaba imponiendo a una minoría lo del número de tenencia de mascotas y con ello cortándole sus derechos, pues inclusive en la del 2018 fungía como presidente del Consejo de Administración, escenario que le permitió expresar sus opiniones frente a esos temas y que dentro de sus competencias podía promover la modificación de las normas con hechos concretos e iniciativas específicas.
9. Insistió en que la norma que limita el número de mascotas en el Manual de Convivencia fue aprobado por mayoría en la asamblea extraordinaria del año 2012 y, por tanto, tal regulación la vincula. Además, la accionante no tiene derecho de dominio propio, sino que es arrendataria de una casa, y solo cuenta con poder para representar los derechos de un lote.
10. Estimó que el juez de tutela debía revisar la procedencia de esta acción como un mecanismo idóneo y jurídicamente permitido para tutelar los derechos fundamentales supuestamente afectados, por cuanto existía un mecanismo judicial para controvertir o impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones NO pecuniarias, cual es el previsto en el artículo 62 de la ley 675 del 2001, reconocido en el artículo 59 del Manual de Convivencia de la agrupación ecológica altos de Potosí, consistente iniciar un proceso ante la jurisdicción ordinaria por el procedimiento verbal sumario-Abreviado- y como lo dispone el artículo 194 del Código de Comercio.
11. Por tanto, consideró que la tutela era improcedente ante la existencia de un mecanismo judicial idóneo, porque la Corte Constitucional en la sentencia T-155 de 2012 sostuvo que la tutela era un medio excepcional



para atacar decisiones de las Juntas Directivas de los conjuntos residenciales, salvo que se vea coartado algún derecho fundamental, lo cual en el presente caso no ha ocurrido frente a la accionante por el hecho de multarla e invitarla a que regularice el cumplimiento de una norma.

12. También se opuso a todas las pretensiones de la actora, por cuanto era claro que la acción de la tutelante de exceder el número de mascotas permitidas por la organización y causar perturbaciones la tranquilidad a sus copropietarios, no causó afectación o amenaza a ninguno de sus derechos fundamentales, en especial al libre desarrollo de la personalidad a la intimidad personal y familiar y al debido proceso
13. Planteó que la norma del límite de mascotas del Manual de Convivencia no es atentatorio del libre desarrollo de la personalidad de sus residentes o copropietarios, pues ese derecho está limitado por los derechos de los demás y el ordenamiento jurídico, pues con esa disposición lo que se está protegiendo son los derechos a la paz y a la tranquilidad de los demás residentes del Conjunto, siendo la misma admisible, razonable y proporcionada.
14. Frente al derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, adujo que no se estaba violando con la pluricitada norma de limitación del número de mascotas, pues la ley a determinado que los copropietarios o los residentes están obligados a cumplir las determinaciones de los órganos de administración y dirección de un conjunto residencial. Además ese límite no afecta la libertad de conformar una familia a la actora, pues lo que se creó fue un instrumento jurídico que permita armonizar la vida en comunidad y los derechos fundamentales de los copropietarios y residentes.
15. Finalmente, frente al derecho fundamental al debido proceso tampoco considera que se le haya afectado con la imposición de la multa, ni con la restricción del reglamento de la propiedad horizontal, pues siempre se le ha respetado el derecho de defensa y a ser escuchada la accionante, incluso se dio respuesta a su recurso de reposición y ella ha contando con todos los espacios de diálogo y deliberación ante los órganos de la administración de la copropiedad. En consecuencia, se solicitó no tutelar los derechos fundamentales alegados, pues las decisiones adoptadas por la agrupación accionada no han vulnerado esos derechos y se han sustentado en el marco legal y jurisprudencial establecido

El fallo de primera instancia

El juez promiscuo municipal de Guasca, en fallo del 5 de junio de 2020, luego de reseñar los antecedentes, los hechos que fundamentaron la acción y de sus pretensiones, así como la contestación dada por la agrupación accionada, explicó aspectos generales de la tutela tales como su naturaleza excepcional y cuyo objetivo es la protección de derechos fundamentales cuando se ven vulnerados o amenazados por acciones u omisiones de autoridades públicas o particulares en los casos señalados por la constitución.



Planteó el problema jurídico en el sentido de si le asistía o no razón a la accionante al considerar que la agrupación accionada le estaba vulnerando sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, intimidad personal y familiar y debido proceso, por la imposición de una sanción de multa, debido al ladrido de sus mascotas y por exceder el número permitido por la normatividad de la propiedad horizontal. Luego realizó unas consideraciones en torno a la legitimación de la causa por activa de la procedencia de la acción de tutela contra particulares y de la subsidiariedad, citó jurisprudencia de la corte constitucional y la normatividad relativa a las normas de propiedad horizontal, así como el derecho al libre desarrollo de la personalidad y el derecho a la intimidad y del debido proceso.

Descendiendo al caso concreto, el juzgador de primer grado inicialmente dejó establecido que a la accionante no se le estaba negando la posibilidad de tener mascotas, ni se ha ordenado la expulsión de ninguna de ellas, y que el límite que fue determinado por el manual de convivencia NO fue caprichoso y que se ponderaron otros derechos de terceros y del conglomerado residente en la Agrupación Ecológica Altos de Potosí. Indicó que el Manual de Convivencia no necesitaba ser elevado a escritura pública y que el todo Conjunto Residencial tiene la posibilidad de darse sus reglas y de propender por la sana convivencia, y que la norma cuestionada por sí sola NO vulneraba derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, pues no se estaba dando una restricción absoluta, caso en el cual si se estaría transgrediendo garantías fundamentales, sino que simplemente se estaba imponiendo **un límite de mascotas** para no llegar a transgredir derechos de los demás miembros de la comunidad.

Consideró que tampoco se había vulnerado el derecho a la intimidad personal y familiar de la demandante, por cuanto las decisiones adoptadas por la agrupación accionada se tomaron con fundamento en el hecho de haberse sobrepasado el número máximo de tres (3) mascotas permitido en el Manual de Convivencia, el cual no va en contravía de normas superiores, y por ello es deber de los residentes o copropietarios de ser responsables y acatar lo allí dispuesto, o sea, las reglas de ese Manual.

En cuanto al derecho al debido proceso, el juez constitucional A-quo si encontró serios reparos en cuanto al trámite mediante el cual se impuso la sanción a la accionante, específicamente respecto a la omisión de la accionada de realizar un requerimiento especial, puesto que simplemente se limitó a enviar el caso al Comité de Convivencia sin que estuviere legalmente dentro de sus funciones hacerlo, ni estaban facultados para ello, no existe soporte documental de cómo se llegó a esa deliberación, tampoco la existencia de un pliego de cargos, como lo establece las normas de la misma agrupación, por lo que no bastaba una simple conversación por teléfono para imponer luego la multa, conforme quedó establecido. De ahí, que se hallaron razones para concluir que se le vulneró a la accionante el derecho al debido proceso, pues lo correcto era haber dado estricto cumplimiento a las normas establecidas por ellos mismos y que en general no se observaron en el presente asunto, recalcando que el debido proceso sancionatorio no es un



trámite informal, sino que debe existir una ritualidad mínima que garantice los derechos de las personas a quien se les va a eventualmente aplicar una sanción. Por consiguiente, sostuvo que la acción de tutela era procedente frente al derecho al debido proceso sancionatorio y por ello se concedería en ese aspecto.

Finalmente, le puso de presente al conjunto residencial accionado que debía efectuar una restructuración del procedimiento contenido en el artículo 57 del Manual de Convivencia y que cualquier procedimiento sancionatorio que pretenda llevar a cabo y culmine con una sanción, por cuanto el procedimiento establecido actualmente estaba viciado. En consecuencia, el juez a quo resolvió CONCEDER la tutela el derecho al debido proceso de la accionante, ordenó al conjunto residencial accionado dejará sin efectos la multa impuesta a la accionante y lo requirió para que se abstuviera nuevamente de vulnerar el derecho fundamental al debido proceso; así mismo, ordeno efectuar una restructuración del procedimiento contenido en el artículo 57 del Manual de Convivencia en el que se estableciera un procedimiento que sea más integral y garantice a los derechos constitucionales y comunicar esta reforma a todos los copropietarios de dicho conjunto residencial. También, negó conceder el amparo constitucional respecto de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar.

La impugnación

La accionante impugnó oportunamente la sentencia de primera instancia y formuló los siguientes reparos concretos:

1. No comparte el criterio del juez de instancia sobre la falta de vulneración de sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, por cuanto considera que la agrupación accionada le estaba exigiendo salir de tres de sus perros, por solicitarle adaptara su situación a lo establecido en el artículo 25 del Manual de Convivencia. Indica que esa determinación desconoce las decisiones formuladas por la asamblea de copropietarios, por cuanto el tema ha sido ampliamente debatido y varios de sus miembros expresaron extrañeza ante la regulación contenida en ese Manual, máxime si se trata de una agrupación ecológica y campestre, pero que ellos se limitaron a decir que iban a recopilar información sobre ese tópico, analizar caso por caso, y que el tema sería abordado en una próxima asamblea extraordinaria, la cual hasta ahora no se llevado a cabo, y donde se debatiría si el número de mascotas resulta razonable y proporcional, y si ello acarrea perturbaciones a la paz y la tranquilidad.
2. Arguyó que las mascotas que tiene en su poder son de razas que se caracterizan por no ser ruidosas, para lo cual allegó un estudio sobre ese asunto. Afirmó que las apreciaciones de que siempre sus mascotas ladran son meramente subjetivas y que la cantidad de mascotas que posea frente a la perturbación que ello puede generar, no guardan relación alguna e insiste que los animales solamente ladran ante



estímulos externos, como es su comportamiento natural. A continuación, relató un episodio ocurrido con anterioridad y que posiblemente se transformó en una queja, la cual tampoco le fue puesta en conocimiento cuando fue citada al Comité de Convivencia y luego hace algunas consideraciones respecto al límite del número de mascotas y la afectación que puede generar al ecosistema, estimando que estas hacen parte del mismo, y que la recolección de excrementos que puedan producir se hace efectivamente e insistió que la prohibición o limitación al número de mascotas, no se encuentra sustentada en una norma, ley, estudio o concepto técnico ecológico, sino que fue la transcripción de otro manual de convivencia de un Club, y que las mascotas deben entenderse como una parte de la fauna que compone la urbanización campestre.

3. Finalmente citó jurisprudencia constitucional en la que se destaca el protagonismo de los animales como seres indispensables para la vida en sociedad de la raza humana y que además son titulares de algunos derechos, haciendo énfasis que resulta contradictorio y discriminatorio realizar una prohibición sobre el límite del número de mascotas, ya que estos son parte integrante de la fauna del conjunto residencial.

Replica de la Agrupación accionada respecto a la impugnación

Por su parte, la agrupación accionada presentó escrito pronunciándose sobre los argumentos dados en la impugnación por la accionante, solicitando se confirme la decisión de primera instancia, estimando que NO se han vulnerado los derechos fundamentales de la accionante, pues era apenas normal que se crearan normas que limitaran el número de mascotas, por motivos de salubridad de los demás residentes y que en momento alguno se amenazó a la accionante, sino que sólo se le requirió de manera respetuosa para que acondicione su proyecto de vida a las normas básicas dispuestas en el Manual de Convivencia de la Agrupación Ecológica Altos de Potosí.

Agregó que la opinión de algunos asistentes a la asamblea no reconocidas, NO podían desconocer la decisión de la mayoría, esto es, de haber adoptado un número de tres como límite máximo. Reiteró que la tutela NO era el mecanismo idóneo para lograr el cambio de unos estatutos, que hasta el momento goza de la presunción de legalidad y que el hecho de que los perros hagan parte de la fauna silvestre, NO da para que se tenga una cantidad ilimitada de los mismos y que los residentes del conjunto se deben regir por el Manual de Convivencia aprobado.

CONSIDERACIONES

Competencia



En consideración a lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 2591 de 1991, este Juzgado es competente para conocer del trámite de la impugnación, toda vez que es superior funcional del Juzgado Promiscuo Municipal de Guasca.

De la acción de tutela

La carta política de 1991 señaló en su artículo 86 que toda persona tiene derecho a reclamar de los jueces, en cualquier momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúa a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública.

A su vez, este mecanismo se encuentra reglamentado por los decretos legislativos 2591 de 1991 y 306 de 1992, normativas que han señalado los derroteros que se siguen para el trámite de las acciones de tutela, en desarrollo del precitado artículo 86 de la Carta Política.

Sobre su naturaleza jurídica, en reiterada jurisprudencia ha expresado la Corte Constitucional lo siguiente:

"La Corte ha señalado que dos de las características esenciales de esta figura en el ordenamiento jurídico colombiano son la subsidiariedad y la inmediatez: la primera cuando tan solo resulta procedente instaurar la acción en subsidio o a falta de instrumento constitucional o legal diferente, susceptible de ser alegado ante los jueces, esto es, cuando el afectado no disponga de otro medio judicial para su defensa, a no ser que busque evitar un perjuicio irremediable (artículo 86, inciso 3º, de la Constitución); la segunda, puesto que la acción de tutela ha sido instituida como remedio de aplicación urgente que se hace preciso administrar en guarda de la efectividad concreta y actual del derecho objeto de violación o amenaza. **Luego no es propio de la acción de tutela el sentido de medio o procedimiento llamado a reemplazar los procesos ordinarios o especiales, ni el de ordenamiento substitutivo en cuanto a la fijación de los diversos ámbitos de competencia de los jueces, ni el de instancia adicional a las existentes, ya que el propósito específico de su consagración, expresamente definido en el artículo 86 de la Carta, no es otro que el de brindar a la persona protección efectiva, actual y supletoria en orden a la garantía de sus derechos constitucionales fundamentales**"(sentencia C-543 del 1º de octubre de 1992-subrayado fuera de texto-).

Mecanismos previstos para resolver las controversias suscitadas con ocasión de la aplicación de régimen de propiedad horizontal. Subsidiariedad de la acción de tutela. Régimen de propiedad horizontal y de las sanciones que puede contener el reglamento de propiedad horizontal o en las manuales de convivencia. De la tenencia de mascotas como expresión de los derechos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad.

La accionante considera que por haber sido multada en la aplicación de la normatividad aprobada por la Agrupación Ecológica Altos de Potosí y que se encuentra en el artículo 25 del Manual de Convivencia, sobre la limitación de



TUTELA de LUZ ADRIANA RUEDA GALLO contra la AGRUPACIÓN ECOLÓGICA ALTOS DE POTOSÍ (Rad.1ª Inst. No. 2020-00047 y Rad. 2ª Inst. No. 2020-00006)

tenencia en el Conjunto tres (3) mascotas por residente o copropietario, le fueron vulnerados sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad y al debido proceso.

Por tanto, se hace necesario citar jurisprudencia relativa a si la acción de tutela es el mecanismo procedente para cuestionar las decisiones de los órganos de administración y dirección de un conjunto residencial o de una propiedad horizontal, sobre todo si imponen sanciones por incumplimiento de obligaciones No pecuniarias; si también sirve para dirimir las controversias que susciten entre los propietarios y la persona jurídica que representa al conjunto residencial o entre copropietarios o existen otros mecanismos judiciales idóneos y adecuados; y si la tutela es procedente o no para que ordene la inaplicación o revocación o modificación de una norma aprobada por la Asamblea General, cuando aquella amenaza o vulnera algún derecho fundamental de los copropietarios o no se ajusta a la constitución o la ley; así como también sobre las reglas de tenencia de mascotas como expresión de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad, y si la limitación puede llegar a vulnerar estos últimos derechos y en cuáles casos.

Los anteriores temas fueron tratados ampliamente por la Corte Constitucional en la sentencia T-034 de 2013 y sus parte pertinente sostuvo lo siguiente:

3.3.3.2. En relación con los mecanismos previstos para resolver las controversias suscitadas con ocasión de la aplicación de régimen de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 prevé varios instrumentos dirigidos a solucionar las disputas que surjan entre los propietarios y la persona jurídica que representa a un conjunto residencial, o entre los copropietarios. Estos mecanismos son los siguientes:

- (i) En primer lugar, cuando se pretenda controvertir una decisión de la Asamblea General de Propietarios, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 indica que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios podrán impugnarla dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del acta que la contenga¹, por medio del procedimiento previsto en el artículo 194 del Código de Comercio². En todo caso, el parágrafo de la norma en cita plantea la siguiente excepción:

"Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley."

¹Artículo 49. *Impugnación de decisiones.* El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen."

²Artículo 194. *Acciones de impugnación interposición y trámite.* Las acciones de impugnación previstas en este Capítulo se intentarán ante los jueces, aunque se haya pactado cláusula compromisoria, y se tramitarán como se dispone en este mismo Código y, en su defecto, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados." Esta norma fue derogada por el artículo 118 de la Ley 1563 de 2012, el cual entró a regir a partir del 12 de octubre de dicho año. A pesar de la citada derogatoria, salvo los casos de compromiso o cláusula compromisoria, la impugnación podrá ser resuelta por vía judicial a través de un proceso abreviado, en virtud de lo establecido en el artículo 408, numeral 6, del Código de Procedimiento Civil. Al respecto, la disposición en cita establece que: "Se tramitarán y decidirán en proceso abreviado los siguientes asuntos, cualquiera que sea su cuantía: (...) 6. Impugnación de actos o decisiones de asambleas de accionistas, y de juntas directivas o de socios, de sociedades civiles o comerciales, cuando con ellos se contravenga la ley o los estatutos sociales, y la correspondiente indemnización".

Como se observa de lo expuesto, las decisiones de la Asamblea General de Propietarios que impongan sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias tienen un mecanismo especial de impugnación, el cual se encuentra consagrado, por vía de remisión, en el artículo 62 de la Ley 675 de 2001, en los siguientes términos:

"Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen."

(ii) En segundo lugar, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 indica que para solucionar las controversias que se presenten entre "los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal (...)" se debe acudir al Comité de Convivencia³ y a mecanismos alternativos para la solución de conflictos⁴.

(iii) En tercer lugar, el párrafo 3° del artículo 58 de la citada ley advierte que para dirimir los conflictos que surjan entre los propietarios o tenedores de un edificio o conjunto, o entre ellos y la administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, se deberá adelantar un proceso verbal sumario cuando se decida acudir ante una autoridad judicial⁵.

(iv) Por último, en aquellos casos en que se planteen controversias relacionadas con la tenencia de ejemplares caninos, se puede acudir al proceso policivo por perturbación de la propiedad, en la medida en que la Ley 746 de 2002 adiciona un capítulo especial al Código Nacional de Policía, en el que se otorga competencias sobre dicha materia⁶

(.....)

(.....)

(ii) Siguiendo esta misma línea, en la Sentencia T-333 de 1995, se reiteró la ratio expuesta en la citada providencia, conforme a la cual el proceso verbal sumario no era idóneo para la protección de los derechos fundamentales. Al respecto, se dijo que:

"La tutela, destinada en este caso a amparar los derechos fundamentales de los demandantes a la libertad e intimidad personal y familiar, constituye el mecanismo ideal y efectivo de protección de éstos con el fin de contrarrestar el abuso de poder en que incurrió la asamblea general al adoptar decisiones que escapan de su competencia y que determinaron la violación de dichos derechos, porque no se puede supeditar la vigencia y goce de los derechos fundamentales a la posibilidad de su amparo a través de la utilización de medios procesales distintos a los previstos en la

³El numeral 1° del artículo 58 de la Ley 675 de 2001 dispone que: "1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem."

⁴El numeral 2° del artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que: "2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia."

⁵El párrafo 3° del artículo 58 de la Ley 675 de 2001 establece que: "Parágrafo 3o. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen." Por su parte, el citado Código de Procedimiento Civil en el artículo 435 dispone que: "Asuntos que comprende: (...) Se tramitarán en única instancia por el procedimiento que regula este capítulo, los siguientes asuntos: (...) Parágrafo 1. En consideración a su naturaleza: 1. Controversias sobre la propiedad horizontal de que tratan el artículo 7. de la Ley 182 de 1948 y los artículos 8. y 9. de la Ley 16 de 1985(...)"

⁶Al respecto se puede consultar la Sentencia T-155 de 2012. La citada norma establece que: "Artículo 108-A De las contravenciones especiales con respecto a la tenencia de ejemplares caninos. La tenencia de ejemplares caninos en las viviendas urbanas y rurales requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal."

Constitución para su protección, que han sido instituidos con finalidades diferentes y que realmente no son garantía para su protección efectiva. Dicho de otra manera, al juez civil dentro del proceso verbal sumario que se instaura para dirimir una controversia en torno a la propiedad horizontal concreta su estudio y decisión al aspecto central de ésta, esto es, a lo que atañe con las materias ya especificadas, antes que al amparo de los derechos fundamentales, violados o amenazados; por lo tanto, eventualmente puede abstenerse de adoptar medidas concretas tendientes a poner fin o a evitar su violación, como las que usualmente decreta el juez de tutela, con lo cual dichos derechos pueden quedar carentes de protección." (Subrayas fuera de texto)

(.....)

(.....)

(iv) En los años subsiguientes, este Tribunal mantuvo el mismo precedente por virtud del cual se reconoce a la acción de tutela como mecanismo principal de protección frente a las disputas originadas con ocasión de las decisiones y/o actuaciones de las asambleas de copropietarios y/o de los consejos de administración, cuando de por medio se encuentre el amparo de derechos fundamentales, con excepción de las siguientes hipótesis:

(a) cuando se evidencia que se acude a la acción de tutela como medio para eludir el cumplimiento de los deberes u obligaciones⁷;

(b) cuando se discute controversias de orden económico⁸;

(c) cuando se discuten controversias sobre la modificación de bienes de uso común o sobre la utilización general del edificio⁹ y;

(d) cuando la acción versa sobre controversias de rango legal, sin que estén comprometidos derechos fundamentales¹⁰.

(.....)

(.....)

3.3.3.4. En este orden de ideas, del conjunto de precedentes expuestos sobre la materia, tanto con anterioridad como con posterioridad a la expedición de la Ley 675 de 2001, encuentra la Sala que es posible plantear unas reglas específicas de procedencia de la acción de tutela, en los casos en que se controvierten decisiones de la asamblea general de propietarios o del consejo de administración, que agrupen el desarrollo jurisprudencial expuesto.

Así, en primer lugar, **el amparo constitucional tan sólo se convierte en un mecanismo principal de protección, cuando se gestiona la salvaguarda de derechos fundamentales como el debido proceso¹¹, la libertad de locomoción¹² o la dignidad humana¹³, siempre que el otro medio de defensa judicial no resulte idóneo y eficaz para tal fin.** En caso contrario, como lo ha admitido la Corte a partir de la lectura del artículo 86 del Texto Superior y del artículo 6.1 del Decreto 2591 de 1991, es preciso examinar si dicho medio resulta lo suficientemente expedito para evitar un perjuicio irremediable, pues de lo contrario la acción de tutela tan sólo prosperaría como mecanismo transitorio de defensa judicial.

En segundo lugar, **cuando la controversia se limita a simples juicios de legalidad**

⁷Sobre este punto se puede revisar la Sentencia T-228 de 1994, en la que se estudió una acción de tutela interpuesta por unos arrendatarios que alegaban que sus derechos se encontraban vulnerados, por el cobro de una multa como consecuencia de la mora en el pago de la administración.

⁸En la Sentencia T-630 de 1997, se indicó que: "(...) es claro que el juez de tutela no puede exonerar el pago de expensas de administración ni puede favorecer el incumplimiento de los deberes u obligaciones derivadas de la vida en comunidad, pues como bien lo afirmó esta Corporación: *abusa de la acción de tutela quien, desquiciando el objeto de la misma, pretende amparar lo que no es un derecho suyo sino precisamente aquello que repugna al orden jurídico y que aparea responsabilidad y sanción: la renuencia a cumplir las obligaciones que kontrate.*"

⁹Sentencia T-454 de 1998.

¹⁰Un ejemplo de esto puede ser la Sentencia T-440 de 1997 en la que se estudió la acción interpuesta por la propietaria de un inmueble a la cual no le permitían el ingreso para realizar arreglos localivos y no le expedían un paz y salvo para que pudiera efectuar su trasteo por cuanto se adeudaban cuotas de administración anteriores a la compra del bien. En esa oportunidad la Corte indicó que la acción de tutela no era procedente pues el procedimiento adecuado era el proceso verbal sumario. Asimismo, en la Sentencia T-595 de 2003 se señaló que: "*dicho mecanismo, consagrado en el parágrafo 3 del artículo 58 de la Ley 675 de 2001, es idóneo para garantizar derechos de rango legal, pero no fundamentales, como se sugiere en el caso que ocupa la atención de la Corte.*"

¹¹ Sentencia T-1194 de 2004.

¹² Sentencia T-464 de 2004.

¹³ Sentencia T-698 de 2012.

sobre el alcance de los reglamentos de propiedad horizontal, o sobre el cumplimiento de las obligaciones propias de dicho régimen, o cuando la discrepancia tiene que ver con aspectos exclusivamente de orden económico o de uso de los bienes de la copropiedad, en criterio de la Corte, los medios ordinarios de defensa judicial, entre ellos el proceso verbal sumario o el proceso abreviado, son los llamados a servir como vías judiciales de solución.

3.3.3.5. En el caso sometido a revisión, el asunto que da pie a la interposición de la solicitud de amparo no se refiere a una mera controversia legal, o a una simple discrepancia económica, o a una pretensión dirigida a incumplir con los deberes y obligaciones de la copropiedad. Se trata de una disputa en la que se cuestiona una decisión adoptada por la mayoría (la modificación del manual de convivencia) que puede afectar los derechos fundamentales de la accionante a la libertad de locomoción, al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad familiar y personal. Existe un problema jurídico de relevancia constitucional, en donde se busca determinar si la decisión de la Asamblea General de Propietarios de prohibir el transporte de mascotas en el ascensor del conjunto residencial, vulnera los derechos fundamentales previamente mencionados.

Al analizar los mecanismos contemplados en la Ley 675 de 2001 para resolver las disputas que se suscitan en torno a la propiedad horizontal, en primer término, encuentra la Sala que no es viable exigirle a la accionante que agote los mecanismos alternativos de resolución de conflictos, ni que acuda al proceso verbal sumario, pues en este caso no se pretende dar fin a un conflicto originado entre propietarios, o entre ellos y el administrador o el consejo de administración, sino lo que se evidencia es la necesidad de eliminar una decisión que se incluyó en una norma del manual de convivencia y cuyos efectos pueden ser lesivos de los derechos fundamentales cuya protección se invoca.

Tampoco es procedente el proceso policivo por tenencia de ejemplares caninos, por una parte, porque no es un mecanismo de defensa judicial sino una actuación de contenido eminentemente administrativo¹⁴ y, por la otra, porque la pretensión y el objeto del amparo si bien están relacionadas con una mascota, no se circunscriben a un problema de tenencia, sino a una disputa sobre el alcance de una decisión de carácter general, o lo que es lo mismo, una norma a través de la cual se prohíbe el uso de los ascensores comunes para su transporte.

Por lo tanto, en el caso objeto de estudio, el único mecanismo ordinario que podría resultar aplicable para la resolución de la controversia planteada es la acción de impugnación de las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Propietarios, a través del proceso abreviado¹⁵. No obstante, esta alternativa tampoco resulta idónea para la resolución del conflicto, en primer lugar, porque el ejercicio de la citada acción, en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, tiene como objetivo impugnar las decisiones de las asambleas por desconocer las prescripciones legales o el reglamento de la propiedad horizontal¹⁶, mientras que, en el asunto sub iudice, el problema jurídico sometido a revisión se enfoca en una disputa directa de naturaleza constitucional, por virtud de la cual –como ya se dijo– se cuestiona si la decisión adoptada por la mayoría (a través de la aprobación de una norma que modifica el manual de convivencia) puede afectar los derechos fundamentales de la actora a la libertad de locomoción, al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad familiar y personal. Y, en segundo lugar, porque existe un elemento apremiante que justifica la intervención del juez constitucional, como lo es el hecho de que se prevea la imposición de una sanción equivalente al 50% del valor de la cuota ordinaria de administración, lo que exige verificar la validez constitucional de la decisión adoptada, en especial cuando de por medio se encuentra el respeto al contenido de derechos de rango *iusfundamental*.

En consideración a lo anteriormente planteado, la Sala concluye que la presente acción de tutela cumple con el requisito de subsidiariedad, por lo que antes de

¹⁴En la Sentencia T-292 de 2003, la cual fue citada en la Sentencia T-155 de 2012, se dijo que: "La Sala advierte que el mismo argumento sirve de apoyo para cuestionar la eficacia de las autoridades de policía cuando se acude para proteger derechos fundamentales, porque como se manifestó, la policía es autoridad administrativa y no judicial, y no se puede afirmar que sea el mecanismo más expedito para resolver problemas en que se vea comprometido un derecho de esta naturaleza. Aunque la policía puede actuar en casos de perturbación de la posesión, por ejemplo, o para mantener la tranquilidad de los ciudadanos, lo cierto es que no cuenta con las herramientas jurídicas necesarias para garantizar la defensa de derechos fundamentales."

¹⁵Este mecanismo se encuentra contemplado en los artículos 49 y 62 de la citada Ley y fue descrito en el aparte 3.3.3.2.1 de la presente providencia.

¹⁶Artículo 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. (Subrayado no original).

iniciar el examen de los temas de fondo, restaría por verificar si se satisface o no el principio de inmediatez.

(...)

3.4. Del régimen de propiedad horizontal y de las sanciones que puede contener el reglamento de propiedad horizontal o en las manuales de convivencia. Reiteración de jurisprudencia

(.....)

(.....)

3.4.5. En cuanto al tipo de sanciones que se pueden imponer a los residentes de una copropiedad, teniendo en cuenta el asunto sometido a decisión, es preciso señalar que el artículo 59 de la Ley 675 de 2001 se refiere a aquellas que se derivan del incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Puntualmente, se dice que:

"Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo."

La imposición de dichas sanciones debe respetar el derecho al debido proceso, conforme se establece en el artículo 60 de la citada ley, en los siguientes términos:

"Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Parágrafo. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1º y 2º del artículo precedente, de la presente ley."



(.....)

(.....)

En el mismo sentido, en la Sentencia T-035 de 1997 se estableció que:

"[El] citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás.

Por lo tanto, el contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones mencionadas; así las cosas, no podrán ser oponibles, por virtud del mismo, cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o el orden jurídico. A contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional.

Esos límites procuran evitar que en las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios se violen los derechos de las minorías a través de la votación impositiva de la mayoría."

3.4.6. Por consiguiente, no cabe duda que los reglamentos de propiedad horizontal y los manuales de convivencia constituyen un acto de voluntad de la Asamblea General, como resultado del ejercicio del derecho a la propiedad de sus integrantes. Los deberes, obligaciones, derechos y sanciones que en ellos se incluyan deben estar acordes con la Constitución y la ley, en especial con los derechos fundamentales de aquellos que se ven cobijados por sus normas. En cuanto al alcance de las sanciones, es preciso señalar que ellas deben atender a los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, previa determinación de un fin legítimo que las justifique". (Lo subrayado y en negrillas por el Juzgado)

Ahora bien, sobre el tema de la tenencia de mascotas como expresión de los derechos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad, la Corte Constitucional consideró lo siguiente:

3.5. De la tenencia de mascotas como expresión de los derechos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad

3.5.1. Inicialmente se hará un breve resumen de las providencias en la cuales esta Corporación se ha pronunciado sobre la tenencia de mascotas. Así, en un primer momento, en la Sentencia T-035 de 1997, la Corte estudió dos expedientes de tutela en donde los accionantes consideraban que sus derechos estaban siendo vulnerados, por las decisiones que las autoridades demandadas tomaron en relación con sus mascotas. En el primer caso, se alegaba la violación del derecho al debido proceso, con ocasión de la determinación adoptada por un inspector de policía de ordenar el retiro de los perros de la accionante para reubicarlos en otro lugar distinto a su lugar de residencia, a partir de una querrela por perturbación a la posesión interpuesta por uno de sus vecinos. En el segundo, se estudió la solicitud de amparo presentada por un copropietario, quien consideró



que sus derechos fundamentales a la propiedad privada y al mínimo vital estaban siendo vulnerados, por las multas impuestas por la administración originadas en la tenencia de un perro en su apartamento.

Luego de limitar el alcance de su decisión a los animales que normalmente conviven bajo la dependencia del hombre, excluyendo el examen de los animales domesticados o bravíos; esta Corporación señaló –por primera vez– que la tenencia de animales domésticos supone el ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, los cuales son objeto de protección y garantía jurídica.

En relación con el libre desarrollo de la personalidad, este Tribunal sostuvo que se trata de un derecho cuyo contenido implica la posibilidad que tiene todo individuo de desarrollarse según sus propias aptitudes y capacidades, sin restricciones ajenas y adicionales a las contempladas por el ordenamiento jurídico. De ahí que, se entiende que se configura una vulneración de este derecho cuando a la persona se le impide, de forma arbitraria, alcanzar o perseguir aspiraciones legítimas de vida o valorar y escoger libremente las circunstancias que dan sentido a su existencia¹⁷. Para la Corte, una prohibición que conduzca a negar la posibilidad de escoger si se tiene o no una mascota implica una violación del citado derecho, pues se considera que la tenencia de animales domésticos, en muchos casos, corresponde al plan de vida de una persona, al constituir móviles a través de los cuales se expresa el cariño y la compañía en grado quizás igual o superior al de un integrante de una familia o de un núcleo social.

En cuanto a la intimidad personal y familiar (CP art. 15), la Corte señaló que se trata de un derecho cuya principal finalidad es resguardar un ámbito de vida privada o familiar, excluido del conocimiento ajeno y de cualquier tipo de intromisiones, sin el consentimiento de su titular. Por esta razón se ha dicho que su núcleo esencial se encuentra en la existencia de un espacio “inmune a intromisiones externas”¹⁸. En criterio de este Tribunal, se presenta un desconocimiento del citado derecho, cuando se imponen restricciones o limitaciones externas desproporcionadas e injustificadas, como lo sería la prohibición de tenencia de mascotas.

Sin embargo, a juicio de esta Corporación, el ejercicio de los citados derechos también admite limitaciones, básicamente por la necesidad de respetar los derechos de las demás¹⁹ y de mantener una coexistencia armónica y pacífica entre los copropietarios. Entre las restricciones que se pueden imponer a la tenencia de mascotas, se destacaron las siguientes:

“[El] respeto a las condiciones de protección de los animales (...) Ley 84 de 1989, las cuales están encaminadas a garantizar la vida, la promoción de la salud y el bienestar de los animales. Esas hacen referencia al deber de cuidado en cuanto a sus necesidades de movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene o de abrigo, suministro de bebida y alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener al animal con buena salud y sin enfermedades, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlos en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva.

[Por otra parte] la asamblea general de copropietarios [puede] exigir del propietario del animal doméstico una conducta determinada que lo proteja y que garantice las condiciones ya señaladas y que, al mismo tiempo, asegure la tranquilidad de los vecinos, como por ejemplo, establecer un control al número de animales que puedan albergarse en el lugar de habitación el que serán ubicados, así como, requerir a los propietarios otorgarles la debida atención, y la adopción de medidas que aseguren que la permanencia de los mismos en la copropiedad no resulte abusiva, peligrosa ni molesta.

¹⁷Sentencia T-522 de 1992.

¹⁸Sentencia T-530 de 1992.

¹⁹ El artículo 95 de la Constitución Política dispone que: “ARTÍCULO 95. La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes.

Son deberes de la persona y del ciudadano:

1. Respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios; (...)”

Es evidente que la presencia de un animal en un sitio residencial y concretamente en el edificio sometido al régimen de propiedad horizontal puede ocasionar perturbaciones de diferente índole con respecto a los copropietarios del inmueble. Empero, para ello el propietario del animal estará en la obligación de **adoptar las precauciones necesarias que impidan dichas perturbaciones o las medidas correctivas del caso** (v.g. el uso de **bozales y cadenas**, el **suministro de una adecuada educación**, la **limpieza de los lugares usados por los animales**, etc.), exigibles por la asamblea general o las personas que la representen, siendo el **propietario de la mascota el responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar por su culpa, negligencia, acción u omisión.**"

Con fundamento en los argumentos expuestos, en el primer caso, la Corte denegó el amparo, pues adujo que la acción de tutela no era procedente al incumplir con el requisito de subsidiariedad, ya que estaba pendiente la decisión del recurso de apelación con respecto a la providencia del inspector de policía de ordenar el retiro de los perros de la accionante de su lugar de residencia. En cuanto segundo, la Corte **concedió el amparo y estableció que la multa impuesta conculcó los derechos mencionados, esto es, los derechos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, "toda vez que la medida implicó una sanción pecuniaria por el ejercicio de derechos garantizados en la Carta Política, razón por la cual dicha estipulación es ineficaz, aun cuando haya sido adoptada por mayoría en la asamblea general de copropietarios".** En este orden de ideas, se expuso que:

"La Sala estima que si bien la asamblea hizo mención en cuanto a la imposibilidad de prohibir la tenencia de animales domésticos, e intentó redefinir el sustento para el cobro de la "cuota extraordinaria obligatoria", la naturaleza sancionatoria con que se implantó se mantiene en la decisión adoptada en el Acta No. 20 del 12 de marzo de 1994, como se concluye del estudio del expediente.

En cuanto a lo anterior, **la Sala insiste en que la tenencia de animales domésticos en el inmueble de los actores, sometido al régimen de propiedad horizontal, no conlleva de manera alguna a infringir dicho régimen**, por lo cual esta actuación no podía dar lugar a la imposición de sanciones pecuniarias por el ejercicio de un derecho **sin desconocer el ordenamiento constitucional superior en la medida en que vulneraría los derechos fundamentales ya señalados** y, por lo tanto, ser estos susceptibles de protección mediante la vía de la acción de tutela."

3.5.2. Con posterioridad, en la Sentencia T-874 de 2001, la Corte estudió una tutela interpuesta en contra de una propietaria de un perro de raza pitbull que residía en el mismo barrio de la actora. Para la accionante, el perro era una amenaza para sus hijos pues era paseado sin correa o bozal y había atacado a la mascota de la familia y a su hija. En los considerandos del fallo, esta Corporación reiteró que la tenencia de animales domésticos en el lugar de residencia debe ser entendido como un ejercicio de los derechos al libre de la personalidad y a la intimidad personal y familiar²⁰. No obstante, en palabras de la Corte, ello no es óbice para que se cumplan las normas de convivencia y se asuma la responsabilidad por los daños o perjuicios que se lleguen a derivar por su incumplimiento²¹. Al examinar el caso concreto, se otorgó el amparo solicitado no cumplía con las normas territoriales para la conducción de caninos de raza pitbull (Decreto 1068 de 2000), por lo que se **ordenó a su propietaria tomar las medidas necesarias para no incurrir en actos de perturbación frente a sus vecinos**, al tiempo que se le impuso el cumplimiento irrestricto de la regulación contemplada sobre la materia.

(....)

²⁰ Expresamente se dijo que: "la Sala estima que el mantenimiento de un animal doméstico, como el caso de un perro, en el lugar de habitación, siempre que no ocasione perjuicios a los copropietarios o vecinos, constituye un claro desarrollo del derecho al libre desarrollo de la personalidad (C.P., art.16) y a la intimidad personal y familiar (C.P., art.15) que el Estado debe respetar, como medio para que el ser humano exprese su autonomía y sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico establecido, desde luego observando todas las normas relacionadas con la convivencia de un animal de estas condiciones y los seres humanos de su alrededor."

²¹ Al respecto, se expuso que: "de acuerdo a todo lo anteriormente planteado, que es evidente que la presencia de un animal de las características del perro de propiedad de la señora VELASQUEZ RAMIREZ, en un sitio residencial puede ocasionar perturbaciones de diferente índole, generando amenaza y peligro dadas sus condiciones, empero, para ello el propietario del animal estará en la obligación de adoptar las precauciones necesarias que impidan dichas perturbaciones o las medidas correctivas del caso (v.g. el uso de bozales y cadenas, el suministro de una adecuada educación, la limpieza de los lugares usados por los animales, etc.), exigibles por las autoridades de policía, siendo el propietario de la mascota el responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar por su culpa, negligencia, acción u omisión."



(.....)

3.5.6. Luego del recuento jurisprudencial realizado, esta Sala encuentra que **la tenencia de una mascota involucra el ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, incluso –en algunos casos– toca aspectos referentes a la protección y defensa del derecho a la igualdad y a la libertad de locomoción**, como se evidenció en la Sentencia C-479 de 2011. Para la Corte, **la tenencia de un animal doméstico encuentra limitaciones en los derechos de los demás copropietarios**, de manera que se deben **cumplir con aquellas exigencias que se prevén para su transporte y cuidado en el ordenamiento jurídico**, tales como el **uso de bozales y cadenas**, al tiempo que se aseguran sus condiciones de alimentación, movilidad, luminosidad, aseo, abrigo e higiene.

Por lo demás, se admite que **las asambleas de copropietarios establezcan restricciones para regular su tenencia, siempre que tengan como finalidad garantizar la convivencia pacífica y tranquila de la comunidad y se ajusten a los principios de razonabilidad y proporcionalidad**. La validez y eficacia de dichas limitaciones igualmente responde al tipo de mascota sobre la cual se imponen las normas de la copropiedad, por lo **que incluso es posible llegar a prohibir la tenencia de razas potencialmente peligrosas**, si dicha medida se implementa como última ratio.

(...)

(.....)

3.6.2. Una vez satisfechos los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela, conforme se expuso en el acápite 3.3 de esta providencia, **la Sala entrará a resolver si la prohibición incluida en el artículo 50 del Manual de Convivencia vulnera los derechos al libre desarrollo de la personalidad, a la libertad de locomoción y a la intimidad personal y familiar de la accionante**, al ser propietaria de una mascota, frente al derecho de autodeterminación que le asiste a la asamblea de propietarios.

3.6.3. Como se estableció en el acápite 3.4 de esta providencia, **la atribución que tiene la asamblea general para regular la convivencia de los habitantes de un conjunto residencial por medio del reglamento de propiedad horizontal, se encuentra limitada por la Constitución y la ley**. Asimismo, como previamente se señaló, la posibilidad de **imponer sanciones por parte de los órganos de administración de una copropiedad** no sólo debe responder a un fin legítimo **y a los principios de razonabilidad y proporcionalidad**, sino que también debe **observar la garantía del debido proceso**.

Por lo demás, como se mencionó en el punto 3.5 de este fallo, **la tenencia de mascotas y la posibilidad de desenvolverse con ellas en sociedad, constituye una expresión del ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar**, incluso –en algunos casos– toca aspectos referentes a la protección y defensa del derecho a la igualdad y a la libertad de locomoción. **La tenencia de un animal doméstico encuentra limitaciones en el ordenamiento jurídico y en las disposiciones que se establezcan por las asambleas de copropietarios**, las cuales, se insiste, deben ajustarse a los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

3.6.4. Con fundamento en lo anterior, al igual que ha ocurrido en otras oportunidades, es claro que este Tribunal se encuentra ante una **hipótesis de tensión entre el derecho a la autodeterminación de la asamblea de propietarios, con miras a preservar las condiciones de salubridad y de protección al medio ambiente de los habitantes de un conjunto residencial, frente a la salvaguarda del contenido de los derechos al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad personal y familiar y a la libertad de locomoción de la accionante**.

3.6.5. **Para efectos de resolver esta tensión se hará uso del juicio de proporcionalidad de la medida, como herramienta para determinar su validez y eficacia constitucional**. Así las cosas, en el presente caso, se analizará si efectivamente el artículo 50 del Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Pinar de la Colina II al limitar los derechos fundamentales de la accionante (i)

responde a un **fin constitucional legítimo**; (ii) **es adecuado, apropiado o apto para cumplir dicho fin (idoneidad)**; (iii) **no existe otro medio alternativo que resulte menos oneroso frente a los derechos comprometidos (necesidad)**; y (iv) **no implica el sacrificio de valores y principios** que tengan un mayor peso de aquél que se pretende satisfacer con la medida (proporcionalidad en sentido estricto)²².

3.6.5.1. En primer lugar, en lo que respecta a la realización de un **fin constitucional legítimo, la Asamblea de Propietarios señala que la medida tiene como propósito proteger el ambiente sano y la convivencia pacífica de los propietarios y residentes del conjunto**. Se trata de una disposición que se origina de la atribución reconocida a la Asamblea de disponer las reglas mínimas que permitan la coexistencia armónica entre los copropietarios²³, **cuyo objetivo resulta acorde con los mandatos previstos en el Texto Superior, en la medida en que pretende mejorar los lazos de convivencia de los habitantes de una unidad residencial**, con sujeción al **valor de la paz** y a la protección de **la salubridad pública** (CP arts. 2, 22 y 88).

Por lo demás, como se establece en la ley y lo ha admitido la jurisprudencia constitucional, es claro que **la Asamblea General de Propietarios tiene la potestad de autodeterminación a la hora de establecer los parámetros de convivencia**, lo que, en principio, **implica** que cuenta con la posibilidad de **establecer limitaciones a los derechos de los copropietarios**, incluso cuando tienen la condición de ausentes o disidentes. De ahí que, en criterio de la Sala, se encuentra satisfecho el primer requisito del juicio de proporcionalidad.

3.6.5.2. En segundo lugar, es preciso **examinar si la medida es idónea para lograr la satisfacción del fin propuesto**. Sobre este punto, observa la Sala que el uso de los ascensores por parte de las mascotas podría implicar que al tratarse de un espacio cerrado, utilizado por los propietarios, arrendatarios y visitantes, sea ensuciado por los olores y los desperdicios de los animales domésticos cuyos tenedores habitan la unidad residencial. De igual manera, el uso del ascensor podría tener la virtualidad de generar una situación de tensión para aquella persona con temor a los perros, pues es evidente que ella se sentirá incomoda para transportarse en un área reducida con dicho animal. En este orden de ideas, a juicio de la Corte, no cabe duda de que **dicha prohibición es apropiada y apta para lograr el objetivo propuesto, ya que se inscribe en la lógica de proteger la salubridad²⁴ y de asegurar una coexistencia armónica entre los residentes del conjunto demandado**.

3.6.5.3. En tercer lugar, **se estudiará si existen otros medios alternativos que resulten menos onerosos frente a los derechos comprometidos** (criterio de necesidad). Al respecto, por una parte, la Sala encuentra que **efectivamente existen otros mecanismos para asegurar la salubridad y convivencia de los copropietarios, como lo serían la posibilidad de regular los horarios en el uso de los ascensores o la de establecer medidas de custodia que minimicen el peligro o la incomodidad de los vecinos u otras personas en general** con el transporte de los perros, tales como el uso de **bozales y/o cadenas**. Incluso, en relación con los olores, se puede **solicitar a los usuarios que velen por la higiene y salubridad de los ascensores**, por ejemplo, **con el uso de ambientadores**.

Se trata, en términos generales, no sólo del **cumplimiento del conjunto de medidas que se encuentran previstas en la Ley 746 de 2002**, cuyo objeto es **regular la tenencia de ejemplares caninos en todo el territorio nacional, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar del propio animal**, sino también de aquellas reglas que expresa y directamente la Asamblea General decida adoptar en términos de higiene, sanidad y custodia.

Como se observa el ordenamiento jurídico brinda la oportunidad de acudir a un conjunto de medidas que, al mismo tiempo que salvaguardan la salubridad y convivencia de los copropietarios, permiten el ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, a la intimidad personal y familiar y a la libertad de locomoción de los tenedores de mascotas, como ocurre con la accionante. De ahí que, **una prohibición absoluta como la**

²²Textualmente, el artículo 50 del Manual de Convivencia establece que: "Se prohíbe el uso de los ascensores para cualquier tipo de mascota, excepto los canes que sirvan de guía a su propietario. La violación de esta norma será objeto de una multa del 50% del valor de la cuota mensual de expensas comunes ordinarias vigentes del infractor. Sin perjuicio de las sanciones policivas o estatutarias."

²³Ley 675 de 2011, arts. 37 y 38.

²⁴Si bien es cierto que en la respuesta a la acción de tutela se hizo referencia al medio ambiente sano, encuentra la Sala que en realidad se pretende la protección del derecho a la salubridad.



expuesta en el Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Pinar de la Colina II resulta desproporcionada, pues limita la posibilidad real de tenencia de dichos animales, por ejemplo, en casos en los que los residentes tengan problemas de desplazamiento con ocasión de una discapacidad, sufran de alguna enfermedad o tengan una lesión que recomiende el no uso de escaleras, o vivan en pisos superiores y por cuestiones de edad se dificulte su movilidad.

De ahí que, encuentra la Sala que la medida efectivamente no satisface el juicio de proporcionalidad, pues no cumple con el requisito de necesidad, al existir otras alternativas menos onerosas frente a los derechos comprometidos". Lo subrayado y en negrillas por el Juzgado).

Análisis del caso concreto frente a los motivos de impugnación

Aplicados los anteriores parámetros jurisprudenciales al caso concreto y frente a la inconformidad presentada por la accionante al fallo de tutela en la parte pertinente de la negativa de amparo constitucional de sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, el Despacho llega a la conclusión que en el presente caso debe revocarse el numeral quinto de esa sentencia y, en su lugar, se concederá la tutela de esos derechos, puesto que varios apartes del artículo 25 del Manual de Convivencia son contrarios a la constitución y vulnera los mismos, lo cual obliga a su protección con la orden de inaplicar dicha norma y que se abstengan los órganos de administración, consultor y de dirección seguir algún trámite sancionatorio en contra de la accionante por incumplirla, según las siguientes razones concretas:

1. Existe legitimación en la causa por activa para instaurar la tutela por parte de la señora LUZ ADRIANA RUEDA GALLO, por cuanto ella alega la vulneración de varios derechos fundamentales por parte de la AGRUPACIÓN ECOLÓGICA ALTOS DE POTOSÍ. Así mismo, ésta última como persona jurídica particular que tiene poder de autodeterminación al dictar normas de obligatorio cumplimiento para los copropietarios y a través de sus órganos de administración y dirección, también tiene legitimación pasiva para soportar la acción de tutela instaurada, puesto que la accionante se encuentra en estado de subordinación frente a la misma, máxime que el Consejo de Administración o la Junta Administradora le impuso una multa.
2. El requisito de subsidiariedad se presenta, por cuanto se está discutiendo por la accionante la aplicación de una norma contenida en el Manual de Convivencia de la Agrupación accionada, violatoria de la constitución, al estar afectando directamente los derechos fundamentales de aquella al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar, cuya protección efectiva no se da a través del mecanismo judicial del proceso verbal de impugnación del acta de la Asamblea General que aprobó el Manual de Convivencia, o de la sanción de multa por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, sino a través de la acción de tutela, según la Jurisprudencia de la Corte Constitucional.
3. Por otra parte, el requisito de inmediatez en la interposición de la tutela se halla también presente, en razón a que la accionante LUZ ADRIANA RUEDA GALLO fue sancionada en razón a la aplicación de la normatividad



de propiedad horizontal en marzo de 2020 y la acción de tutela la presentó el 22 de mayo de 2020-*sólo transcurrieron dos meses-*

4. Ahora bien, estando satisfechos los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela, se establecerá si la prohibición cuestionada por la accionante es violatoria de sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar. En efecto, tenemos que entre las partes no existe discusión sobre el texto del artículo 25 del Manual de Convivencia que textualmente dice: *"PROHIBICION: Está terminantemente prohibida la tenencia de animales salvajes, feroces y de corral (aves o cuadrúpedos) en los predios o jardines de las viviendas de la Agrupación. Sólo por excepción se permitirá la presencia de tres mascotas del tipo doméstico, inofensivas y de manifiesta mansedumbre, siempre que estos se mantenga en cautividad, en el interior de las viviendas, y con las debidas seguridades para evitar que su presencia o sus hábitos ocasionen desaseo, perturbaciones o incomodidades a los vecinos"*
5. A la accionante el 27 de marzo de 2020 se le comunicó por el Administrador de la Agrupación accionada que había sido sancionada con multa de \$100.000 por incumplir el límite de tres (3) mascotas autorizadas en la norma antes descrita, pues tenía la cantidad de seis (6) de ellas, y por perturbar la tranquilidad de los demás copropietarios ante los ladridos de sus perros, aplicando el artículo 34 del Reglamento de Propiedad Horizontal y los Artículos 25 y 26 del Manual de Convivencia. A su vez, se le solicitó reunirse lo antes posible para determinar el tiempo requerido para regularizar el cumplimiento del número de sus mascotas.
6. La tutelante alega que esa norma del Manual de Convivencia que limita la tenencia de hasta de tres (3) mascotas a los propietarios y residentes del conjunto residencial accionado, es violatoria de sus derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar, puesto aquella no existe dentro del reglamento de propiedad horizontal, el Manual citado no se ha elevado a escritura pública, la ley 675 de 2001 en su Art. 74 no trae esa limitación, sólo que los reglamentos establecerá los requisitos de permanencia de las mascotas. De otra parte, la disposición cuestionada interfiere con su proyecto de vida de tener a sus mascotas, pues la están obligando a desprenderse de tres de sus seis mascotas, a las que quiere y trata con afecto, como si fueran su núcleo familiar o sus hijos, las cuida y protege cumpliendo con los parámetros de la ley 84 de 1989, la ley 5ª de 1972, su Decreto reglamentario 497 de 1973 y la ley 1774 de 2016, y además tales mascotas son su objeto de cariño y compañía para ella, relación humano-animal que debe ser respetada conforme lo expresa la sentencia T-035 de 1997.
7. Analizada detenidamente el artículo 25 del Manual de Convivencia de Conjunto residencial accionado y en lo atinente al límite impuesto a los residentes y copropietarios de tener solo hasta tres (3) mascotas de tipo doméstico, inofensivas y de manifiesta mansedumbre, se evidencia implícitamente una prohibición a tener una cuarta, quinta, sexta o cualquier otra cantidad superior de mascotas. En las leyes antes citadas no existe norma expresa que limite a una cantidad determinada la tenencia de mascotas, puesto que el número de ellas es del fuero interno del residente o copropietario, puesto que en el ejercicio de derecho fundamental de libre desarrollo de la personalidad, un individuo de la

especie humana tiene la libertad de decidir cuantas mascotas quiere tener, conforme a su capacidad económica para sostenerlas, capacidad afectiva y disposición de tiempo para quererlas, cuidarlas, alimentarlas, educarlas, pasearlas, brindarles un lugar para descansar, darles afecto, salud y aseo etc, sin que otra persona natural o jurídica pueda intervenir, ni limitar esa decisión de vida. Sin embargo, cuando una persona decide libremente tener mascotas, asume la responsabilidad que ello implica frente a los animales y las demás personas con los que ellos puedan tener contacto o aquellas que su comportamiento los afecte por causarles daños corporales o materiales o por las perturbaciones que ocasionen a la paz y tranquilidad de los residentes del conjunto debido al bullicio constante y excesivo de sus ladridos, y los atentados contra la salubridad de la copropiedad al dejar sin recoger los excrementos de las mascotas etc.

8. Por otra parte, el Despacho observa que de lo normado en el artículo 74 de la ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal o el Manual de Convivencia, sólo se autorizó frente a las mascotas, que se regulara los requisitos de su permanencia en el Conjunto Residencial respectivo, mas no establecer una limitación cuantitativa determinada, esto es, lo que se permitió fue establecer unas formas de comportamiento del animal dentro del conjunto con supervisión y vigilancia del su dueño o cuidador, las consecuencias a los comportamientos de la mascota que perturbe la paz, la tranquilidad y la salubridad de los residentes, como los ladridos excesivos, desaseo, causación de daños en áreas comunes y privadas.
9. Sin bien es cierto que la norma en cuestión prohíbe tener más de tres mascotas por unidad residencial y que su finalidad legítima es la de buscar la paz y la tranquilidad de los residentes, y mantener un ambiente sano y salubre en el Conjunto residencial, también es cierto que tal limitación no se encuentra del todo razonable y proporcional, pues la cantidad de mascotas por sí solas no son las causantes de ruidos, daños, perturbaciones y desaseo, sino que ello depende más bien por factores tales como la forma de crianza o acondicionamiento conductual que el amo o dueño le brinde, el descuido que éste tenga por dejarlo libre sin control y con las debidas seguridades, y por no recoger sus excrementos. Por tanto, esos inconvenientes se pueden presentar con una, dos, tres o seis mascotas o más, y también existe la posibilidad que sin importar el número de ellas, por su adecuado comportamiento en ningún momento afecta la paz, la tranquilidad, la salubridad, los bienes y la integridad personal de los demás residentes de la Agrupación Residencial. O sea, que lo que se debe reprochar no es la cantidad de mascotas que se tenga, sino los comportamientos de las mismas que afecten a los demás en los aspectos antes mencionados, que son los generarían responsabilidad patrimonial a su dueño, pues legalmente está obligado a resarcir los perjuicios que cause su animal, por el deber de cuidado que tiene que ejercer sobre el mismo.
10. Por tanto, la medida de restricción del número de mascotas no es totalmente idónea para lograr el fin propuesto.
11. A su turno, tampoco existe una necesidad apremiante de esa limitación impuesta, pues si de lo que se trata es prevenir que se presente un bullicio o ruido excesivo e intolerable en el conjunto residencial que perturbe la paz y la tranquilidad de sus residentes, por cuanto la aglomeración de cuatro o más caninos en una vivienda o transitando en



sus alrededores y por las zonas comunes, ello no es seguro que suceda, y en caso que represente un factor que incrementen los ladridos, se podría imponer la regla que el dueño de los caninos los saque a pasear o hacer sus necesidades en forma individual que evite causar los ladridos excesivos o perturbadores para los residentes o en el número que mantenga la situación de ruido controlada y a niveles adecuados.

12.Entonces, esa medida de prohibitiva estaría obligando a la accionante-residente- de la agrupación accionada y para evitar multas sucesivas por su incumplimiento, a desprenderse de tres de sus canes, sin una razón poderosa o sin que las mismas estuvieren causando mayores molestias a la tranquilidad, la paz y salubridad de los demás residentes, lo que podría afectar la estabilidad emocional de aquella, ante la pérdida de esos seres vivos queridos y objeto de sus afectos, lo cual no puede permitirse sin una fuerte justificación por afectación de derechos de terceros en sus bienes o su integridad personal, que diera lugar a que una autoridad policiva ordenare la expulsión del canino del conjunto por su agresividad o peligrosidad, previo el agotamiento del juicio policivo respectivo.

13.Por último, no se ve razonable y proporcional que en una Agrupación Ecológica con zonas verdes y comunes suficientemente amplias, se limite a que las mascotas este en completo cautiverio dentro de la residencia de cada copropietario, como lo establece un aparte del artículo 25 del Manual de Convivencia, con lo cual le están limitando la locomoción a los caninos de la accionante por las zonas comunes, cuando pueden ser usadas por todos los residentes y con ellos sus mascotas, pero eso sí con los debidos controles-*estar al lado o cerca de la mascota pendiente que no haga daños o agreda a alguien etc-, seguridades-bozal y lazo-y normas de aseo o salubridad-recogimiento y disposición adecuada de excrementos-*.

14.Así las cosas, las prohibiciones analizadas no cumplen con el requisito de proporcionalidad y, por ende, se ordenará su inaplicación por todos los órganos de administración, consultor y dirección de la AGRUPACION ECOLOGICA ALTOS DE POTOSI.

De otra parte, pese a que la parte accionada no haya impugnado la sentencia de primera instancia en cuanto a la concesión de la tutela respecto del derecho al debido proceso, lo cual demuestra una conformidad en lo decidido, el Despacho haciendo una revisión oficiosa de esa decisión y las órdenes dadas, las encuentra ajustadas a derecho por estar acordes a la jurisprudencia invocada por el juez de conocimiento, pues no se cumplió estrictamente el procedimiento sancionatorio del artículo 57 del Manual de Convivencia, no existió un pliego de cargos suscrito por la Junta administradora, mas no verbal, no se permitió que la residente acusada, presentara descargo por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación del pliego de cargos, con la posibilidad de aportar pruebas, lo cual no ocurrió en este caso, violándole su derecho de defensa y contradicción, máxime que existía otra queja de una residente sin que la haya conocido previamente. Además, quien sanciona es la Junta Administradora y no el Comité de Convivencia que sólo hace recomendaciones, y aquella debe firmar la sanción, pues es la que decide. Se omitió informar sobre los recursos a interponer y una vez interpuestos por la



accionante, no fueron contestados debidamente, con lo cual no se siguió un debido proceso sancionatorio, el cual debe reestructurarse, como lo indicó y decidió el a quo.

Por consiguiente, se confirmará parcialmente la sentencia impugnada en sus numerales primero al cuarto y del sexto al séptimo, y se revocará el numeral quinto y, en su lugar, se accederá al amparo constitucional de los derechos de la accionante al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar, y para protegerlos se ordenará a todos los órganos de administración, dirección y comité de convivencia que inapliquen los apartes del artículo 25 del Manual de Convivencia que limita la tenencia a tres mascotas y obliga a mantenerlas en cautiverio, hasta cuando adecuen o modifiquen la norma en Asamblea General ordinaria o Extraordinaria. A su vez, se ordenará que se abstengan de iniciar trámite alguno tendiente a imponer alguna sanción a la accionante por incumplir la prohibición implícita de tener más de tres (3) mascotas y que las mismas permanezcan por fuera de la vivienda familiar, contenida en el artículo 25 antes citado.

Por lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GACHETÁ CUNDINAMARCA, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato constitucional,

RESUELVE:

Primero: **CONFIRMAR** parcialmente la sentencia de fecha 5 de junio de 2020, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Guasca, en lo que tiene que ver con sus numerales primero al cuarto y del sexto al séptimo, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

Segundo: **REVOCASE** el numeral quinto de la sentencia impugnada y, en su lugar, **AMPARAR** los derechos fundamentales de la accionante al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, según lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia. Con el fin de proteger esos derechos se dispone lo siguiente:

- a) **ORDENASE** a la Asamblea General, a la Junta Administradora, al Comité de Convivencia y al Administrador General del conjunto residencial AGRUPACION ECOLOGICA ALTOSDE POTOSI, que a partir de la notificación del presente fallo, inapliquen la parte pertinente del artículo 25 del Manual de Convivencia que limita a tres (3) el número de mascotas que se pueden tener por los residentes o propietarios y que obliga a mantenerlas sólo en cautiverio dentro de la vivienda familiar, y ello hasta cuando se proceda a su adaptación o modificación en la próxima reunión ordinaria o extraordinaria que se convoque conforme a lo previsto en la ley y para esa finalidad.
- b) **ORDENASE** a la Junta Administradora, al Comité de Convivencia y al Administrador General del conjunto residencial AGRUPACION

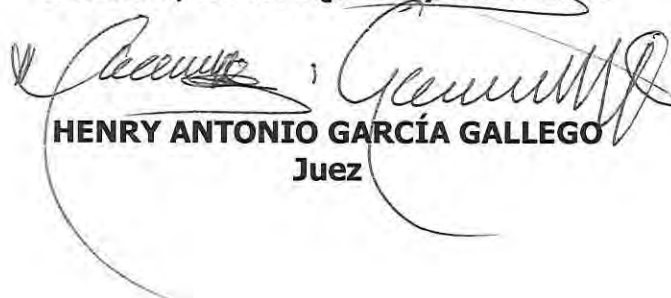


ECOLOGICA ALTOS DE POTOSI, que a partir de la notificación de la presente sentencia, adopten –directa o indirectamente– las medidas necesarias para abstenerse de iniciar trámite alguno tendiente a imponer alguna sanción a la accionante por motivo de incumplir la prohibición implícita de tener más de tres (3) mascotas y que las mismas permanezcan por fuera de la vivienda familiar, contenida en el artículo 25 del Manual de Convivencia de esa copropiedad”.

Tercero: **COMUNÍQUESE** esta decisión a las partes y juzgado de conocimiento por el medio más expedito y eficaz, especialmente por medio de mensaje de texto enviado al correo electrónico conocido en el plenario. **HAGANSE** las gestiones necesarias.

Cuarto: **REMÍTASE** a la Corte Constitucional en forma virtual y digitalizadas, las piezas procesales pertinentes para que decida sobre su eventual REVISIÓN y si es escogido para el efecto, **ENVIESE** todo el expediente en la oportunidad legal respectiva. **OFÍCIENSE** lo de rigor.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


HENRY ANTONIO GARCÍA GALLEGO
Juez

Facapp.