

<p>MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 08-08-2018 15:38 Al Confezar Cde Este No.: 2018E0009130 Folio Anex:1 FA.1 ORIGEN 7000-DESPACHO DEL MINISTRO / CAMILO ARMANDO SANCHEZ ORTEGA DESTINO 7140-OFFICINA DE TECNOLOGIAS DE INFORMACION Y LAS COMUNICACIONES / YESID SOLER BARBOSA ASUNTO LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA APLICACION DEL PARAGRAFO DEL ARTICULO 74 DE LA LEY 675 DE 2001 EN RELACION CON LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE ANIMALES DE COMPANIA EN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS³</p> <p>2018E0009130</p> 
--

CIRCULAR EXTERNA

Bogotá, D.C., miércoles 1 de agosto de 2018

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO

ASUNTO: Lineamientos generales para la aplicación del párrafo¹ del artículo 74 de la Ley 675 de 2001² en relación con los derechos de los propietarios de animales de compañía en las unidades inmobiliarias cerradas³.

De conformidad con el Decreto 3571 de 2011⁴ el cual en su Artículo 2⁵ menciona que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, tiene dentro de sus funciones formular, dirigir y coordinar la regulación en materia de vivienda, aspecto del que se despliega el tema de la reglamentación de las unidades inmobiliarias cerradas sometidas a la Ley 675 de 2001, sobre el cual se han presentado controversias en la aplicación del párrafo del artículo 74, respecto a la potestad que tiene la persona jurídica de propiedad horizontal de regular la permanencia de animales en las unidades inmobiliarias cerradas, lo que se evidencia en las peticiones y consultas presentadas ante este Ministerio.

En este contexto, subrayando que dentro del objeto de la Ley 675 de 2001 está el de "(...) *garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.*(...)"⁶, el cual se ve afectado por y para quienes tienen animales de compañía, es necesario resaltar que la Corte Constitucional ha dado claridad a la tenencia y

¹ "Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos)."

² "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."

³ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 63. Unidades Inmobiliarias Cerradas. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso."

⁴ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio"

⁵ "Artículo 2. Funciones. Además de las funciones definidas en la Constitución Política, en el artículo 59 de la Ley 489 de 1998 y en las demás leyes, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio cumplirá, las siguientes funciones:

1. Formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del suelo en el marco de sus competencias, agua potable y saneamiento básico, así como los instrumentos normativos para su interpretación." (Subrayado extra texto)

⁶ "Artículo 1. Objeto."



cuidado de animales de compañía como una expresión de los derechos fundamentales por el *"estrecho vínculo que surge entre el animal y el hombre con ocasión de su convivencia"*⁷, y *"el comportamiento afectivo de los seres humanos, en donde el animal se convierte en un objeto de cariño y compañía en grado quizás igual o superior a una persona integrante de la familia o de su núcleo social, al cual se le destina atención especial, cuidado y amor."*⁸ (Subrayado extra texto).

Por lo anterior el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, considera necesario precisar el alcance de la facultad de regulación del derecho de tenencia de animales domésticos por los órganos que hacen parte de las copropiedades, con fundamento en la ley y la jurisprudencia que existe sobre la materia y aclarar las limitaciones al ejercicio de la misma de conformidad con la normatividad existente en este asunto , así:

Con base en el artículo 16⁹ de la Constitución Política de Colombia, las personas tienen derecho a desarrollar sus derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad, y la intimidad personal y familiar¹⁰ del que hace parte la tenencia de animales de compañía, con la única limitación de los derechos de los demás y lo que impone la normatividad jurídica vigente.

De conformidad con lo anterior, si bien es cierto que a la luz del párrafo del artículo 74 de la Ley 675 de 2001, dentro del reglamento de propiedad horizontal se pueden incluir cláusulas que regulen la permanencia de los animales en las unidades inmobiliarias cerradas¹¹ , esta ley señala en el párrafo 1º del artículo 5 que lo dispuesto en los reglamentos no puede vulnerar las disposiciones legales establecidas. Así mismo la Corte Constitucional en Sentencia T-034 de 2013, M.P. Luis Guillermo Guerrero Perez, ha sido clara al establecer que los reglamentos de copropiedad no podrán desconocer lo contemplado en la Constitución y la Ley, debiendo tener especial cuidado de ser armónicos con el ejercicio de derechos fundamentales, sentencia sobre lo cual se resalta lo siguiente:¹²

⁷ Sentencia T-035 de 1997, M.P. Hernando Herrera Vergara, P 1.

⁸ Sentencia T-035 de 1997, M.P. Hernando Herrera Vergara, p 19.

⁹ *"Todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico."*

¹⁰ Constitución Nacional, *"Artículo 15. Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar. (...)"*

¹¹ *"ARTÍCULO 63. Unidades Inmobiliarias Cerradas. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.*

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso."

¹² Sentencia T-034 de 2013, M.P. Luis Guillermo Guerrero Perez, P 1.



"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." (Subrayado extra texto).

De acuerdo a lo expuesto, no es viable prohibir la tenencia de animales de compañía al interior de una propiedad horizontal. Sin embargo, las anteriores consideraciones no impiden que, en aras de garantizar el respeto de los derechos de los demás copropietarios, se establezcan parámetros que garanticen la convivencia pacífica y tranquila de la comunidad, de conformidad con los principios de razonabilidad y proporcionalidad, tal y como establece la Sentencia T-034 de 2013¹³.

De lo anterior es necesario resaltar el alcance de ciertos aspectos de importancia de la materia:

- Mediante Sentencia C-059 de 2018¹⁴, la Corte Constitucional determinó que la facultad que el artículo 129¹⁵ de la Ley 1801 de 2016¹⁶ otorga a las asambleas de propietarios y juntas directivas, consistente en prohibir la tenencia de los caninos señalados en el artículo 117¹⁷ de este mismo estatuto en urbanizaciones, conjuntos cerrados y edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, debe entenderse solo en relación con

¹³ "(...) 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 el 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.(...)"

¹⁴ M.P. Alejandro Linares Cantillo

¹⁵ "CONTROL DE CANINOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS EN ZONAS COMUNALES. En los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad."

¹⁶ "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia"

¹⁷ "Artículo 117. TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS. Solo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. Para estos animales el ingreso o permanencia en cualquier lugar, se sujetará a la reglamentación de los lugares públicos, abiertos al público o edificaciones públicas."

En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley.

PARÁGRAFO 1o. Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor.

PARÁGRAFO 2o. La permanencia de un animal doméstico o mascota se sujetará a la reglamentación interna de las edificaciones públicas, que por su naturaleza así lo requieran. Salvo por circunstancias extraordinarias que así lo ameriten, no se podrá prohibir la permanencia de los mismos."



la "permanencia en las zonas comunes". Es decir, dicha prohibición limita la potestad de estos órganos a impedir la permanencia de los caninos dentro de los bienes privados o su movilización por las zonas comunes¹⁸.

- La Corte Constitucional ha encontrado en diferentes oportunidades que se restringe el desplazamiento de animales de compañía en los ascensores de la copropiedad; hecho que no satisface el juicio de proporcionalidad al no cumplir con los requisitos de necesidad. Esto, teniendo en cuenta que existen otras medidas que garantizan condiciones de salubridad y convivencia sin limitar el alcance de los mencionados derechos fundamentales a la intimidad, al libre desarrollo de la personalidad, ni tampoco a la libertad de locomoción¹⁹.

En conclusión, la persona jurídica de propiedad horizontal no puede establecer en sus reglamentos disposiciones contrarias a las jurisprudenciales señaladas en este texto y las demás concordantes, ni las legales como la Ley 1774 de 2016, ni aquellas que contravengan los derechos fundamentales de quienes gocen del derecho a la tenencia de animales de compañía.

Finalmente, es importante tener en cuenta que el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, indica que cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, se podrá acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General de Procesos arts. 390 y ss.).



CAMILO SÁNCHEZ ORTEGA.
MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO



¹⁸ Ley 675 de 2001, "Artículo 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. (...)"

¹⁹ Corte Constitucional, Sentencia T-034 de 2013, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.