Un
ABOGADO
en su casa

Doctora XIMENA CALDERÓN
Fundación Servicio Jurídico Popular

CUIDADO Y TENENCIA de animales domésticos

en hogares sometidos al régimen de propiedad horizontal

En el penúltimo artículo jurídico de esta revista abordamos lo concerniente a los deberes y derechos que les asisten a los dueños de los perros potencialmente peligrosos, de acuerdo con lo preceptuado en la normatividad y jurisprudencia que regula su tenencia y cuidado.

En el penúltimo artículo jurídico de esta revista abordamos lo concerniente a los deberes y derechos que les asisten a los dueños de los perros potencialmente peligrosos, de acuerdo con lo preceptuado en la normatividad y jurisprudencia que regula su tenencia y cuidado.

En esta ocasión nos referimos a la tenencia de animales domésticos en hogares sometidos al régimen de propiedad horizontal.

En cuanto a los animales permitidos para su tenencia doméstica, de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente, se encuentran aquellos que no comportan la calidad de fauna exótica o silvestre, es decir, solamente se pueden tener animales que han convivido al lado del hombre a través de los siglos, como los perros, los gatos y algunas aves, entre otros.

La Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", en el parágrafo del artículo 74, dispone que para la permanencia de animales domésticos dentro de un hogar sometido a la normatividad de la propiedad horizontal, los requisitos serán los establecidos por los reglamentos que dicte la Asamblea de Copropietarios.

La facultad de estas asambleas de copropietarios de establecer, a través de reglamentos, las pautas para la tenencia de animales domésticos dentro de la unidad inmobiliaria ha ocasionado conflictos y discrepancias entre órganos directivos de la comunidad y los propietarios privados, a quienes en algunas ocasiones se les han impuesto cargas que no tienen que soportar, generando vulneración a sus derechos individuales.

Para resolver los conflictos que se presenten en razón de la aplicación o interpretación de la ley de propiedad horizontal y del reglamento dado por la Asamblea de Copropietarios, se podrá acudir al: (I) Comité de Convivencia; (II) a mecanismos alternos de solución de conflictos, tales como la conciliación y la transacción y (III) a la vía judicial, por medio de un proceso de única instancia ante el Juez Civil Municipal.

Sin embargo, en casos excepcionales, tales controversias han sido sometidas a control jurisdiccional por medio de acciones de tutela. En algunas de estas situaciones la Corte Constitucional ha tenido que salvaguardar los derechos de los copropietarios frente a las decisiones referentes a la tenencia de sus mascotas. El Alto Tribunal, en Sentencias T- 035 de 1997 y T- 155 de 2012, ha indicado que el reglamento de una copropiedad no puede transgredir las normas de jerarquía superior como la Constitución, en lo referente a los Derechos Fundamentales, tales como el libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad, pues estos derechos solo admiten restricciones en función del orden jurídico y los derechos de los demás.

Por lo tanto, la Corte Constitucional considera que no pueden dictarse reglamentos excesivos que invadan la intimidad y el libre desarrollo de la personalidad en función de una mayoría impositiva de copropietarios contra una minoría tenedora de animales domésticos, sino que deben adoptarse reglas para la comunidad en la medida en que se consiga un fin colectivo necesario con el menor menoscabo posible de derechos individuales.

Señala la Corte que, al adoptarse cualquier tipo de restricción para la tenencia de animales domésticos, en particular los perros, esta debe ser impuesta bajo la modalidad de sanción ante una norma previamente estipulada en el reglamento de propiedad horizontal, y que tal disposición debe obedecer a la necesidad de evitar unos comportamientos lesivos para la comunidad.

De otra parte, el Nuevo Código Nacional de Policía "Ley 1801 de 2016", en cuanto a la tenencia de animales domésticos en inmuebles sometidos a propiedad horizontal, indica que los perros, al transitar por las zonas comunes de la unidad inmobiliaria, deben ir sujetados por traílla, y que los potencialmente peligrosos, además deben tener puesto bozal.

Así las cosas, podemos concluir que las personas cuentan con el derecho a tener animales domésticos, en tanto se trata del ejercicio de Derechos Fundamentales, entre los que están el libre desarrollo de la personalidad, y la intimidad personal y familiar.