



**LÍMITES CONSTITUCIONALES A LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES POR PARTE
DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES EN COLOMBIA, DESDE UNA
PERSPECTIVA FAMILIAR**

Cristian Camilo López Ruiz

Artículo de reflexión para optar al título de Abogado

Asesora

Juliana Pérez Restrepo, Magíster (MSc) en Derecho

Universidad de Antioquia
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Derecho
Medellín, Antioquia, Colombia
2026

Cita	(López Ruiz, 2026)
Referencia	López Ruiz c. (2026). Límites constitucionales a la imposición de sanciones por parte de las propiedades horizontales en Colombia, desde una perspectiva familiar [Trabajo de grado profesional]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia
Estilo APA 7 (2020)	



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Agradecimientos

El presente artículo es fruto de un proceso académico y personal que no hubiese sido posible sin el acompañamiento de personas fundamentales en mi formación jurídica.

En primer lugar, expreso mi más sincero agradecimiento a la profesora la profesora Juliana Pérez Restrepo, cuyo curso de Derecho de Familia resultó determinante en la consolidación de la idea investigativa que hoy se materializa en este escrito. Sus reflexiones académicas permitieron articular la perspectiva familiar que estructura el análisis desarrollado.

En igual sentido, hago una mención especial a los profesores Marco Alberto Pérez Jácome y Ruby Milena Ramírez Díaz, por sus enseñanzas impartidas durante el curso de Propiedad Horizontal, las cuales me ayudaron a conocer más a profundidad el régimen de Propiedad Horizontal, sin las cuales no podría haber desarrollado el primer capítulo del presente artículo.

A mis padres, por su apoyo incondicional a lo largo de toda mi formación profesional, por su confianza permanente y por el respaldo económico que hizo posible culminar esta etapa.

Finalmente, a mi esposa Michelle Mesa, por su compañía diaria, su paciencia y su constante motivación. Sin duda, su apoyo fue el más importante de todos para mantenerme sereno y no caer en el desvarío; su presencia me dio la tranquilidad y el enfoque necesarios durante el desarrollo de este trabajo de grado y, sin su apoyo, este logro no habría sido posible.

A todos ellos, mi gratitud profunda.

Tabla de contenido

Resumen	5
Abstract.....	6
Introducción.....	7
1. Marco general y normativo de la propiedad horizontal	13
1.1 El reglamento: requisito formal y expresión de la autonomía reglamentaria.	15
1.2 Órganos de dirección y administración en la propiedad horizontal.....	17
1.3 El sistema de quórum y mayorías en la asamblea general de copropietarios	18
1.4 El manual de convivencia	21
2. El carácter constitucional de la familia	23
2.1 De la diversidad familiar al interés superior de los niños, niñas y adolescentes	24
2.2 El test de proporcionalidad y sus criterios como herramienta de control constitucional frente a restricciones normativas en la propiedad horizontal.....	26
3. Análisis jurisprudencial y control de constitucionalidad de disposiciones desproporcionadas	30
3.1 El control jurisprudencial de disposiciones discriminatorias	30
3.1.1 Sentencia T-433 de 2008. Discriminación contra un niño por filiación extramatrimonial en estatutos privados.....	32
3.1.2 Sentencia T-034 de 2013 y STC1926-2023. Restricciones a la convivencia con animales domésticos en la propiedad horizontal y proyección constitucional hacia la familia multiespecie.	36
3.1.3 Sentencias T-909 de 2011 y T-141 de 2017. Control constitucional frente a actos discriminatorios por orientación sexual en espacios de propiedad horizontal.	39
3.2 El control constitucional de las obligaciones provenientes por el incumplimiento en el pago de las expensas	44
4. Conclusiones	48
Referencias	52

Resumen

La propiedad horizontal se ha consolidado en Colombia como una de las principales formas de organización del espacio residencial, comercial y corporativo, propiciando que un número creciente de personas y familias desarrollen su vida cotidiana en inmuebles sometidos a este régimen jurídico. En estos escenarios, la convivencia y el uso de los bienes comunes se regulan mediante decisiones adoptadas por la Asamblea General, los consejos de administración y los administradores, en ejercicio de la autonomía reglamentaria reconocida por la Ley 675 de 2001. El objetivo del artículo es analizar los límites constitucionales al ejercicio de dicha facultad frente a la imposición de obligaciones y sanciones al interior de la copropiedad, desde una perspectiva familiar, esto es, partiendo de la familia como núcleo esencial de la sociedad e identificando las conformaciones familiares potencialmente afectadas. Para ello, se emplea una metodología cualitativa de análisis jurisprudencial, centrada en el estudio de sentencias de la Corte Constitucional relacionadas con conflictos derivados del régimen de propiedad horizontal. El análisis evidencia que, aunque las propiedades horizontales cuentan con facultades normativas y sancionatorias, su ejercicio se encuentra condicionado por parámetros constitucionales que limitan la aplicación de sus decisiones, especialmente cuando estas inciden en la vida personal y familiar, así como en la calidad de vida de los residentes.

Palabras clave: autonomía reglamentaria, control constitucional, derechos fundamentales, familia, obligaciones pecuniarias, propiedad horizontal, sanciones por mora.

Abstract

Horizontal property has become consolidated in Colombia as one of the principal forms of organization of residential, commercial, and corporate spaces, leading an increasing number of individuals and families to conduct their daily lives within properties subject to this legal regime. In these settings, coexistence and the use of common areas are regulated through decisions adopted by the General Assembly, boards of administration, and property managers, in the exercise of the regulatory autonomy recognized by Law 675 of 2001. The purpose of this article is to analyze the constitutional limits on the exercise of such autonomy regarding the imposition of obligations and sanctions within commonhold properties, from a family-based perspective; that is, taking the family as the essential nucleus of society and identifying the family structures potentially affected. To this end, a qualitative jurisprudential analysis methodology is employed, centered on the study of Constitutional Court rulings related to conflicts arising from the horizontal property regime. The analysis demonstrates that, although horizontal properties possess regulatory and sanctioning powers, their exercise is conditioned by constitutional parameters that restrict the enforcement of their decisions, especially when these impact personal and family life, as well as the residents' quality of life.

Keywords: regulatory autonomy, constitutional review, fundamental rights, family; pecuniary obligations, horizontal property, late-payment sanctions.

Introducción

La propiedad horizontal (PH) se ha consolidado en Colombia como un régimen jurídico que regula una parte significativa de los espacios en los que transcurre la vida cotidiana de las personas. Conjuntos residenciales, edificios y centros comerciales se rigen hoy por este modelo de organización en el cual la convivencia y el uso de los bienes comunes quedan sometidos a decisiones adoptadas por las asambleas de copropietarios, los consejos de administración y los administradores, en el ejercicio de la autonomía reglamentaria reconocida por la Ley 675 de 2001 y desarrollada por la jurisprudencia. En este contexto, quienes habitan o desarrollan actividades dentro de propiedades horizontales —también llamadas copropiedades— se encuentran sometidos a reglas internas que, aunque formalmente están orientadas a garantizar el orden y la sostenibilidad de las copropiedades, pueden incidir de manera directa en el ejercicio de derechos fundamentales.

El presente artículo se origina en el curso “Profundización en Derecho de Familia II: La conformación de la familia en Colombia”. No obstante, la problemática específica aquí abordada —la relación entre propiedad horizontal y conformación familiar— no fue desarrollada dentro de dicha asignatura, sino que surge de una inquietud académica personal posterior. Mientras la profundización permitió consolidar el estudio constitucional de la familia en Colombia, el análisis del régimen de propiedad horizontal fue fortalecido en otros espacios formativos. La articulación entre ambos campos es, por tanto, una construcción propia.

En igual sentido, el presente artículo no tiene por objeto realizar un recuento histórico exhaustivo de la normativa sobre propiedad horizontal en Colombia, ni abordar este régimen desde una perspectiva meramente administrativa o urbanística. Su interés se centra, por el contrario, en el análisis constitucional de las decisiones adoptadas al interior de las propiedades horizontales, particularmente cuando éstas trascienden el ámbito colectivo y se proyectan sobre la esfera personal y familiar de los residentes. Este enfoque resulta relevante si se tiene en cuenta que, en el ordenamiento jurídico colombiano, no existe una entidad administrativa encargada de ejercer un control previo o general sobre las disposiciones

adoptadas por las propiedades horizontales, lo que ha trasladado el examen de su validez, en muchos casos, al escenario judicial.

La motivación del estudio radica en que, pese a la abundante jurisprudencia constitucional sobre conflictos en propiedad horizontal, el análisis suele desarrollarse desde la afectación de derechos fundamentales individuales, sin que este se aborde explícitamente desde la perspectiva de la conformación familiar. Tras la revisión de artículos académicos, investigaciones y estudios doctrinales sobre propiedad horizontal en Colombia, se advierte que el enfoque predominante es urbanístico, administrativo o económico, mientras que el impacto de estas decisiones sobre las distintas tipologías familiares ha sido escasamente abordado.

En este marco, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha cumplido un papel central al ejercer control sobre las disposiciones impuestas por órganos privados cuando estas afectan derechos fundamentales. Por ejemplo, a través de la acción de tutela, el tribunal constitucional ha establecido que la autonomía reglamentaria de la propiedad horizontal no es absoluta y debe ejercerse dentro de los límites impuestos por la Constitución Política (C.P). Este control se ha materializado, principalmente, mediante la aplicación del test de proporcionalidad frente a disposiciones que comprometen derechos como la dignidad humana, la intimidad personal y familiar, la igualdad, la libertad de locomoción y el interés superior de los niños, niñas y adolescentes.

Desde una perspectiva de derecho de familia, estas tensiones adquieren una relevancia particular. Las decisiones analizadas por la Corte Constitucional se concentran en el examen de restricciones impuestas por órganos privados frente a derechos fundamentales concretos, sin desarrollar de manera expresa un análisis sobre tipologías familiares. Sin embargo, a partir de los hechos de cada caso y de los derechos comprometidos, es posible identificar las conformaciones familiares que resultan afectadas en cada caso concreto, así como aquellas que podrían verse comprometidas ante la adopción de disposiciones o sanciones similares en escenarios futuros.

En este punto se formula la tesis del artículo: aunque la Corte Constitucional no ha definido expresamente a la familia como un “criterio autónomo” de inaplicación de cláusulas internas en propiedad horizontal, es posible reconstruir, a partir de su jurisprudencia, una línea argumentativa que permite considerar a la protección constitucional de la familia — artículo 42 superior— como un parámetro relevante y diferenciable dentro del juicio de proporcionalidad. Esta afirmación constituye una propuesta interpretativa y doctrinal del autor, y no la descripción de una categoría ya consolidada por la jurisprudencia.

En este sentido, el artículo propone una lectura constitucional que, a partir del análisis de derechos fundamentales, permite evidenciar cómo determinadas disposiciones pueden ser discriminatorias frente a ciertos tipos de conformaciones familiares, y a su vez, como ciertas sanciones por mora en el pago de expensas —también conocidas comúnmente como cuotas de administración— afectan desproporcionadamente la vida familiar y la calidad de vida de sus integrantes, generando dudas frente a los límites que tiene el ejercicio de la autonomía reglamentaria en las PH.

Metodológicamente, el estudio adopta un enfoque cualitativo, jurídico-analítico e interpretativo, basado en el examen sistemático de sentencias de la Corte Constitucional en materia de propiedad horizontal. La selección de providencias no obedece exclusivamente a la aplicación formal del test de proporcionalidad, sino a su relevancia en el control constitucional de disposiciones internas que afectan derechos fundamentales. En algunos casos la Corte emplea expresamente el juicio de proporcionalidad; en otros, desarrolla un control material fundado en la prevalencia de derechos fundamentales o en la prohibición de discriminación. El análisis reconstruye estos criterios para proyectarlos desde una perspectiva de conformación familiar.

En este orden de ideas, a partir de un análisis jurisprudencial de decisiones relevantes de la Corte Constitucional, este artículo examinará los límites constitucionales a la autonomía reglamentaria de la propiedad horizontal, precisamente frente a la imposición de cláusulas discriminatorias, sanciones monetarias y obligaciones de hacer o no hacer, como se mencionó antes, desde una perspectiva familiar. Con ello, se busca sintetizar criterios jurídicos que

permitan delimitar el alcance de la autonomía reglamentaria dentro de las propiedades horizontales y reafirmar la supremacía de la Constitución como parámetro de control frente a decisiones privadas que interfieren de manera desproporcionada en la esfera personal y familiar de los residentes.

Pregunta de investigación

¿Cuáles son los límites constitucionales a la imposición de sanciones por parte de las propiedades horizontales en Colombia, desde una perspectiva familiar?

Objetivo General

Analizar, desde una perspectiva familiar, los límites constitucionales a la imposición de sanciones por parte de las propiedades horizontales, a partir de su desarrollo jurisprudencial.

Objetivos específicos

Primero. Delimitar el marco normativo actual del régimen de propiedad horizontal en Colombia y sus órganos de administración y dirección.

Segundo. Precisar el alcance constitucional de la familia a partir del desarrollo jurisprudencial del artículo 42 de la Constitución.

Tercero. Examinar, a partir del estudio de casos resueltos por la Corte Constitucional en materia de propiedad horizontal, el control constitucional ejercido sobre sanciones y medidas adoptadas por sus órganos de dirección y administración, mediante la aplicación del test de proporcionalidad.

Cuarto. identificar las posibles tipologías familiares comprometidas en los casos concretos, así como, así como aquellas que podrían verse comprometidas ante la adopción de disposiciones o sanciones similares en escenarios futuros.

Quinto. Sintetizar los criterios constitucionales derivados de la jurisprudencia analizada, con el fin de identificar las cláusulas, sanciones y medidas que no pueden ser impuestas por los órganos de administración de la propiedad horizontal cuando su aplicación pueda afectar el ámbito personal y familiar de los residentes y repercutir en la protección de diversas tipologías familiares.

Marco metodológico

El presente artículo se desarrolla desde una perspectiva cualitativa, mediante un enfoque jurídico-analítico de carácter interpretativo y jurisprudencial. El estudio se orienta al análisis de la tensión existente entre las facultades reglamentarias de la propiedad horizontal y la supremacía constitucional, con especial atención en la protección de la familia como núcleo fundamental de la sociedad, conforme al artículo 42 de la Constitución Política.

El análisis no persigue la formulación de propuestas normativas ni un recuento exhaustivo del régimen de propiedad horizontal, sino la identificación de los límites constitucionales al ejercicio del poder reglamentario de las propiedades horizontales, a partir del examen de decisiones judiciales que han controlado cláusulas y sanciones que afectan derechos fundamentales.

Fuentes de análisis

El estudio se fundamenta principalmente en fuentes jurídicas primarias y secundarias. Como fuentes primarias se emplea la jurisprudencia de la Corte Constitucional, en particular las sentencias en las que se ha ejercido control sobre decisiones adoptadas por órganos de la propiedad horizontal, tales como la T-433 de 2008, T-034 de 2013, T-283 de 2020 y SU-509 de 2001, entre otras. Estas decisiones constituyen el insumo central para el análisis, en tanto examinan restricciones impuestas a derechos fundamentales en contextos de convivencia regulados por la propiedad horizontal.

Como fuentes secundarias se recurre a doctrina especializada en derecho constitucional, derecho de familia y propiedad horizontal, con el fin de construir el marco

teórico sobre la autonomía reglamentaria, la función social de la propiedad y los límites constitucionales al ejercicio de la autonomía reglamentaria de particulares.

Métodos de análisis

Para el desarrollo del artículo se emplean los siguientes métodos:

Método dogmático-jurídico, orientado al estudio sistemático de las normas constitucionales y legales aplicables al régimen de propiedad horizontal, especialmente la Constitución Política y la Ley 675 de 2001, con el fin de establecer el alcance y los límites jurídicos de la autonomía reglamentaria.

Método jurisprudencial, consistente en el análisis crítico de decisiones relevantes de la Corte Constitucional, a partir de las cuales se examina la aplicación del test de proporcionalidad como mecanismos de control frente a restricciones impuestas por órganos de la propiedad horizontal.

Método hermenéutico, utilizado para la interpretación de textos jurisprudenciales y doctrinales, que permite articular los derechos fundamentales comprometidos con una perspectiva de derecho de familia, identificando las conformaciones familiares que pueden verse afectadas en los casos analizados y en escenarios análogos.

1. Marco general y normativo de la propiedad horizontal

La Propiedad Horizontal (PH) se encuentra regulada principalmente por la Ley 675 de 2001 en Colombia, la cual establece el régimen jurídico aplicable a los edificios o conjuntos sometidos a esta modalidad de dominio, con independencia de su destinación específica. En este sentido, el régimen de PH no se circunscribe exclusivamente a conjuntos residenciales, sino que resulta igualmente aplicable a edificaciones de uso comercial, mixto o institucional, tales como centros comerciales, edificios de oficinas, complejos empresariales, centrales de abastos y, en general, a cualquier edificación o conjunto de edificaciones que, por su configuración, combine bienes de dominio particular y bienes comunes. A través de esta regulación, el legislador desarrolló principios constitucionales como la función social de la propiedad, la solidaridad y la convivencia pacífica, en cuanto ejes orientadores de la vida en comunidad que caracteriza este régimen (Corte Constitucional, Sentencia C-328 de 2019).

En este sentido, la propiedad horizontal es una forma especial de dominio cuya naturaleza jurídica no se limita a ser una simple asociación, sino que constituye un régimen de dominio compartido con el fin garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a este régimen especial, así lo establece el artículo 1 de la Ley 675 de 2001. De manera concordante, la Sentencia T-035 de 1997 precisó que la propiedad horizontal es una modalidad de dominio que recae sobre determinados inmuebles, en virtud de la cual una persona ostenta la titularidad del derecho de propiedad individual sobre un bien y, adicionalmente, comparte con otros la titularidad del dominio respecto de ciertos bienes denominados comunes, indispensables para el uso y goce efectivo del bien privado.

Teniendo claro lo anterior, se advierte entonces, que esta forma especial de dominio combina dos tipos de propiedad que coexisten de manera permanente. Por un lado, se encuentra la propiedad exclusiva sobre los bienes privados, respecto de los cuales el titular puede ejercer un uso amplio, con un margen significativo de libertad y autonomía, siempre y cuando dicho ejercicio se realice conforme a lo previsto en el reglamento de copropiedad y de acuerdo con la destinación general del edificio o conjunto.

Por otro lado, existe una propiedad común sobre determinados bienes indispensables para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, diferenciando los bienes esenciales, como pasillos, escaleras y fachadas, de los bienes comunes no esenciales, como zonas verdes y piscinas. Estos bienes comunes tienen como finalidad facilitar el uso y goce de las unidades privadas y, en consecuencia, su utilización debe ajustarse a la destinación ordinaria para la cual fueron concebidos, garantizando el uso legítimo que corresponde a los demás copropietarios (Corte Constitucional, Sentencia T-035 de 1997).

En virtud de esta configuración jurídica, la Ley 675 de 2001 le otorga a los propietarios una serie de derechos, como lo son el uso de los bienes comunes y la participación en las decisiones colectivas. En igual sentido, se le impone a los propietarios obligaciones indispensables para el funcionamiento de la copropiedad, por ejemplo, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establece que “los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal” de incumplir estas obligaciones, el régimen de propiedad horizontal también prevé la posibilidad de aplicar sanciones, para el incumplimiento de la obligación del pago de las expensas, la sanción es la siguiente “el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente...” (Ley 675 de 2001, art. 30).

De igual forma, el régimen admite la imposición de ciertas limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad individual, pudiendo incluso imponer restricciones sobre la destinación de los inmuebles más allá de las regulaciones generales de uso del suelo (Corte Constitucional, Sentencia T-035 de 1997); por ejemplo, el reglamento puede prohibir destinar una unidad privada a la cría de animales bovinos, aun cuando el municipio permita el uso del suelo para tales actividades, en este sentido, las PH tienen autonomía reglamentaria para limitar el ejercicio de la propiedad individual y común, siempre y cuando estas limitaciones estén orientadas a preservar la armonía de la comunidad y las características propias del conjunto.

1.1 El reglamento: requisito formal y expresión de la autonomía reglamentaria.

Para armonizar estos dos tipos de propiedad —la privada y la común— que convergen de manera constante, el régimen de propiedad horizontal exige la existencia de un Reglamento de Copropiedad, en el cual se plasman el conjunto de derechos, deberes, sanciones y limitaciones propios de esta modalidad de dominio. De acuerdo con la Corte Constitucional, dicho reglamento debe ser adoptado por la unanimidad de los propietarios, elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos al régimen (Corte Constitucional, Sentencia T-035 de 1997). De igual forma, la Ley 675 de 2001 define el Reglamento de Propiedad Horizontal como el “estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal” (Ley 675 de 2001, art. 3) en igual sentido la ley nos señala que “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”. (Ley 675 de 2001, art. 60)

En este orden de ideas, el régimen de propiedad horizontal prevé varios tipos de obligaciones que pueden ser incorporadas en los reglamentos siendo: en primer lugar, como ya se ejemplificó anteriormente, la obligación pecuniaria de contribuir con el pago de las expensas comunes necesarias o, inclusive, las diferentes de las necesarias cuando sea el caso¹, en segundo lugar, las obligaciones pecuniarias que surgen de las multas, reguladas en el Artículo 59 numeral 2 de la Ley 675 de 2001, y en tercer lugar, las obligaciones no pecuniarias —de hacer o de no hacer— que estén consagradas en la ley o en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. (Corte Constitucional, Sentencia C-328 de 2019, p. 21).

Por otra parte, desde la doctrina, Ismael Hernando Arévalo Guerrero, abogado de la Universidad Externado de Colombia, especialista en gerencia de empresas y proyectos

¹El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 establece que las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas en la asamblea general de copropietarios por la mayoría calificada. Por expensas comunes necesarias debe entenderse la cuota ordinaria de administración destinada a garantizar la existencia, seguridad y conservación de la copropiedad. En contraste, las expensas diferentes de las necesarias corresponden a cuotas extraordinarias, fijadas para atender erogaciones adicionales, tales como mejoras, ampliaciones o proyectos sobre bienes comunes, aprobados por la asamblea.

inmobiliarios, y autor de la obra “*Propiedad horizontal: casuística jurisprudencial*”, define al reglamento como un negocio jurídico, específicamente ha precisado que:

El reglamento constituye un negocio jurídico por cuanto las partes, que se encuentran en igualdad de condiciones, acuerdan de manera voluntaria las reglas a que se acogen y los derechos que han de tener [...] dentro del margen de maniobra que la norma permita (Arévalo Guerrero, 2024, p. 58).

En este sentido, calificar el reglamento como un negocio jurídico entre los copropietarios, implica reconocer que su fuerza obligatoria no deriva únicamente de su incorporación formal al régimen, sino del consentimiento de los copropietarios expresado conforme a la ley, lo que explica su carácter vinculante y su función como marco normativo interno de la copropiedad. Frente a este tema Arévalo Guerrero nos explica que, en las relaciones contractuales, que surgen a partir de estos negocios jurídicos, lo que se impone es la autonomía de la voluntad y como consecuencia el libre desarrollo de la voluntad, con la salvedad de que estas autonomías no son absolutas cuando concurren derechos comunitarios y no solo derechos individuales, de ahí que uno de los objetivos de la propiedad horizontal sea la convivencia pacífica, la seguridad y la función social de la propiedad (Arévalo Guerrero, 2024, p. 319).

En igual sentido la Corte Constitucional ha expresado que “las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal están habilitadas legalmente para adoptar sus propios reglamentos que pueden incluir entre otros, normas de conducta, procedimientos para imponer sanciones y formas de resolución de conflictos.” (Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, p. 19). Precizando que “al hacer uso de la facultad sancionatoria, las propiedades horizontales deben respetar los derechos fundamentales de todas las personas que se puedan ver afectadas con sus decisiones, en especial, los contenidos mínimos del debido proceso, sin distinguir entre copropietarios, moradores usuarios o transeúntes, según se trate de inmuebles destinados a vivienda o a uso comercial.” (Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, p. 19).

En coherencia con lo anterior, la autonomía reglamentaria que caracteriza al régimen de propiedad horizontal no se manifiesta de forma individual ni aislada, sino mediante un procedimiento colectivo. El consentimiento de los copropietarios, que dota de fuerza obligatoria al reglamento como negocio jurídico, se expresa a través de decisiones adoptadas en el seno de la Asamblea General de copropietarios, conforme a las reglas de quórum y mayorías² previstas en la Ley 675 de 2001 y en el propio reglamento. Este sistema garantiza que las normas internas y las decisiones que desarrollan su contenido cuenten con una base democrática suficiente y resulten vinculantes para la totalidad de los copropietarios, incluidos los ausentes o disidentes, siempre que se respeten las exigencias legales de convocatoria, deliberación y votación estipuladas en la mencionada ley. De este modo, el régimen integra la autonomía reglamentaria mediante un modelo de decisión colectiva que legitima la adopción de reglas comunes y la organización interna de la copropiedad.

1.2 Órganos de dirección y administración en la propiedad horizontal

La Asamblea General de Copropietarios se posiciona como el máximo órgano de dirección de la persona jurídica. De conformidad con el artículo 37 de la Ley 675 de 2001, la asamblea general está integrada por todos los propietarios de bienes privados y le corresponde “adoptar las decisiones que conciernen a la comunidad, de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal”. En materia sancionatoria, su intervención es supremamente importante pues la Asamblea General es la competente para imponer las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, tal y como lo indica el artículo 60 de la Ley 675 de 2001, en todo caso, frente a la imposición de sanciones la Corte Constitucional ha reiterado que se le debe garantizar a los residentes el derecho al debido proceso y defensa, incluso cuando la persona que es objeto de la sanción o limitación, no sea propietaria de un bien inmueble (Corte Constitucional, Sentencia C-318 de 2002).

² El alcance y contenido del sistema de quórum y mayorías en la Asamblea General de Copropietarios será desarrollado de manera específica en un apartado posterior del presente capítulo, a partir de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y de la doctrina especializada.

En segundo lugar, el Consejo de Administración se configura como un órgano intermedio de apoyo y vigilancia. Según el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, le corresponde ejercer funciones de control y supervisión del administrador, en los términos que señale el reglamento de propiedad horizontal. Su actuación se encuentra limitada por la ley y el reglamento, sin que le sea posible sustituir a la asamblea general ni crear sanciones o consecuencias distintas a las allí previstas.

Finalmente, el Administrador ejerce la representación legal de la persona jurídica, es el principal órgano de administración y cumple una función eminentemente ejecutiva. El artículo 51 de la Ley 675 de 2001 le impone deberes concretos, entre ellos “cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes” (art. 51, núm. 8), así como “hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas” (art. 51, núm. 12). En este sentido, el cobro y la ejecución de sanciones no constituyen una facultad discrecional, sino una obligación legal del administrador, siempre dentro del marco normativo previamente establecido.

1.3 El sistema de quórum y mayorías en la asamblea general de copropietarios

El régimen de propiedad horizontal estructura la toma de decisiones colectivas a través de un sistema normativo de quórum y mayorías que condiciona tanto la validez como la eficacia de las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios. El artículo 45 de la Ley 675 de 2001 establece la regla general conforme a la cual la asamblea general puede sesionar con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen, por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y adoptar decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes³ representados en la respectiva sesión.

³ Según el artículo 3 de la Ley 675 de 2001. Los coeficientes de copropiedad son índices que determinan la participación porcentual de cada propietario de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio

A partir de esta disposición, Ismael Hernando Arévalo Guerrero identifica que el legislador no se limitó a fijar una única regla, sino que estructuró dos momentos diferenciados dentro del proceso decisorio, al precisar que “lo primero se denomina quórum para sesionar y lo segundo tiene que ver con la forma de determinar la mayoría para decidir o quórum decisorio” (Arévalo Guerrero, 2024, p. 316).

Esta distinción resulta fundamental, pues permite comprender que no toda reunión válidamente instalada puede, por sí sola, adoptar cualquier decisión, ni que toda mayoría presente resulta suficiente para decidir. El quórum deliberatorio habilita la discusión y la adopción de decisiones, mientras que el quórum decisorio determina el respaldo mínimo necesario para que dichas decisiones produzcan efectos jurídicos obligatorios dentro de la copropiedad.

Desde esta perspectiva, Arévalo Guerrero explica que el sistema de quórum y mayorías diseñado por la Ley 675 de 2001 responde a una lógica de normas imperativas, orientadas a asegurar un equilibrio entre la participación efectiva de los copropietarios y la necesidad de evitar bloqueos o decisiones carentes de legitimidad comunitaria. En relación con esto, la mencionada ley dispone que:

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70 %) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas (Ley 675 de 2001, art. 45)

La importancia de esta previsión radica en que se impide, mediante el reglamento de propiedad horizontal, que se fijen mayorías decisorias excesivas que vacíen la capacidad de decisión de la asamblea o consoliden vetos en cabeza de minorías calificadas. En ese sentido,

o conjunto, lo que implica que dichos bienes pertenecen en copropiedad a todos los propietarios, en cuotas ideales e inseparables de sus unidades privadas. Este coeficiente define, además, el peso del voto en la asamblea general cuando las decisiones se adoptan por coeficientes y la proporción en que cada propietario debe contribuir al pago de las expensas comunes. En la práctica, es usual que las unidades privadas de mayor extensión cuenten con un coeficiente de copropiedad más alto, lo que se traduce en una mayor incidencia en las decisiones adoptadas por coeficientes y en una contribución económica proporcionalmente superior.

el juego conjunto de las normas imperativas sobre quórum y mayorías delimita el alcance de la autonomía de los copropietarios, reduciendo su margen de configuración a la fijación de umbrales decisorios que deben oscilar entre la mitad más uno y el setenta por ciento (70 %) de los coeficientes que integran la copropiedad (Arévalo Guerrero, 2024, p. 316).

De este modo, el sistema de quórum y mayorías no solo define cómo se toman las decisiones, sino que establece un marco normativo que condiciona la validez de cualquier regla interna o decisión asamblearia que pretenda imponer obligaciones, restricciones o consecuencias jurídicas a los copropietarios. No es casual, entonces, que el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 sancione con nulidad absoluta las decisiones adoptadas en contravía de estas reglas, reforzando así su carácter vinculante y de orden público (Arévalo Guerrero, 2024, p. 316).

Desde esta óptica, el sistema de quórum y mayorías cumple una función democrática específica dentro de la propiedad horizontal. No se trata de exigir unanimidades que paralicen la gestión comunitaria, ni de permitir decisiones adoptadas sin respaldo suficiente, sino de garantizar que las determinaciones más relevantes cuenten con un apoyo mínimo que refleje la voluntad colectiva, de esta forma, la norma contenida en el artículo 45 materializa el principio democrático en el ámbito de la copropiedad, al evitar tanto los vetos minoritarios como la imposición arbitraria de decisiones sin legitimidad comunitaria (Arévalo Guerrero, 2024, p. 319).

Comprender el funcionamiento del quórum y las mayorías resulta especialmente relevante para este artículo, en la medida en que permite identificar el origen y los límites de la fuerza obligatoria de las decisiones internas en la propiedad horizontal. Solo a partir de este marco es posible evaluar, en un momento posterior, cuándo una restricción, sanción o regla interna —sea adoptada por la asamblea, incorporada al reglamento o aplicada por los órganos de administración— encuentra respaldo en una decisión válidamente formada y cuándo, por el contrario, se aparta de las exigencias legales y constitucionales que gobiernan la vida en copropiedad.

1.4 El manual de convivencia

Aparte del Reglamento de la copropiedad, en la doctrina se ha reconocido el Manual de Convivencia como una herramienta utilizada en la práctica para organizar la vida comunitaria al interior de las propiedades horizontales. Aunque la Ley 675 de 2001 no regula de manera expresa este instrumento, su presencia es recurrente en la dinámica cotidiana de las copropiedades, particularmente como un mecanismo orientado a facilitar la convivencia y la gestión de los conflictos derivados de la interacción permanente entre residentes.

En este sentido, Ángela Constanza Ramírez Guerrero, abogada de la Universidad Católica de Colombia, autora del texto “Del Régimen De Propiedad Horizontal. Un Estudio Del Manual De Convivencia Como Sistema Alternativo De Solución De Conflictos” explica que el manual de convivencia “permite establecer normas y parámetros para dirimir los diferentes tipos de conflictos que se presentan en la propiedad horizontal” (Ramírez Guerrero, 2015, p. 1). Desde esta perspectiva, el manual aparece como un instrumento que busca responder a las tensiones propias de la vida en comunidad, mediante la fijación de pautas mínimas de comportamiento y de interacción entre los copropietarios y residentes.

La autora destaca, además, que el Manual de Convivencia cumple una función relevante en la medida en que “condensa las más mínimas y elementales normas a que debe someterse cualquier comunidad o sociedad organizada, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad” (Ramírez Guerrero, 2015, p. 21). Esta caracterización permite entender el manual como un instrumento de orientación básica, centrado en la regulación de comportamientos cotidianos que inciden directamente en la convivencia pacífica dentro del conjunto.

Es importante diferenciar el Manual de Convivencia del Reglamento de PH, en la medida en que ambos cumplen funciones distintas dentro del régimen. Mientras el reglamento está regulado por la Ley 675 de 2001, y constituye el estatuto básico que estructura la copropiedad y fija el marco general de derechos, deberes y obligaciones, el manual suele operar como un instrumento de desarrollo práctico de las reglas de convivencia,

orientado a facilitar la aplicación del reglamento en la vida cotidiana del conjunto. Precisar esta distinción es importante para evitar confusiones conceptuales que podrían llevar a equipararlos indebidamente.

2. El carácter constitucional de la familia

La autonomía reglamentaria de la PH, si bien es legítima, encuentra su frontera más estricta en los principios y derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política; en este sentido, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha establecido el marco de control sobre esta autonomía, al señalar que “debe ejercerse siempre dentro de un marco de legalidad y respetar los derechos fundamentales de quienes puedan ser destinatarios de sus disposiciones” (Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, p 28). En este contexto, el núcleo familiar, como destinatario de las disposiciones establecidas en los reglamentos de propiedad horizontal, se instaura como un límite al poder normativo de la copropiedad.

En este orden de ideas, la Constitución Política de 1991, en su artículo 42, establece que “la familia es el núcleo fundamental de la sociedad” y que esta puede constituirse “por vínculos naturales o jurídicos, por la decisión libre de un hombre y una mujer de contraer matrimonio o por la voluntad responsable de conformarla”. Esta disposición consagra una protección integral a la familia, reconociendo su centralidad en la estructura social y jurídica del Estado colombiano. En este sentido, la encargada de liderar esta armonización entre el derecho y las nuevas realidades familiares ha sido la Corte Constitucional, quien ha desarrollado el concepto de familia, más allá de la familia tradicional o familia nuclear, entendida como aquella conformada generalmente por mamá, papá e hijos (Mahecha & Dussan, 2020, p. 6)

De igual manera, Castillo (2022), doctora en Derecho Privado, en su trabajo *Evolución del concepto de familia desde la Constitución de 1991*, explica cómo este modelo ha sido progresivamente replanteado por la jurisprudencia constitucional. Este concepto de familia tradicional ha evolucionado hacia una comprensión de familia diversa, como lo advierten Mahecha y Dussan en su artículo *Las nuevas formas de familia en Colombia: Los aportes desde el derecho constitucional*. La familia diversa “engloba a la familia nuclear tradicional y los demás tipos de familias que pueden llegar a surgir” (Mahecha & Dussan, 2020, p. 5). Mahecha y Dussan concluyen que, para el derecho colombiano, esta diversidad se concreta en siete tipos de familia: la nuclear tradicional, la monoparental, la homoparental,

la ensamblada, la extensa, la de crianza y la unipersonal (p. 10). Estas tipologías de familia ya no surgen solo a partir de vínculos naturales y jurídicos, sino también de vínculos de solidaridad e incluso, sin tener vínculo alguno con otra persona, como en el caso de las familias unipersonales, las cuales no cuentan con un núcleo familiar, sino que constan de una única persona (Mahecha & Dussan, 2020, p. 50).

2.1 De la diversidad familiar al interés superior de los niños, niñas y adolescentes

En este contexto, la diversidad familiar impone severas obligaciones al régimen privado de las propiedades horizontales, pues la negación de derechos a sus miembros contraviene la obligación de protección especial otorgada por el Constituyente. Dicha obligación de protección encuentra su máxima expresión en el principio del interés superior de los niños, niñas y adolescentes (NNA) (C.P., 1991, art. 44). Según Castillo (2022), esta prioridad constituye la esencia de la evolución del concepto de familia en Colombia, la cual se materializó al cambiar el foco normativo de la estructura familiar (vínculos formales) hacia la protección funcional y el bienestar integral de los NNA. Esto se traduce en que la protección jurídica de la familia se debe garantizar sin importar su configuración estructural.

Al respecto, la Corte Constitucional ha señalado lo siguiente:

Resulta contrario a los fines estatales brindar un trato discriminatorio a las familias en razón a su forma de composición cuando, precisamente, por medio de su conformación, se busque cumplir el deber de protección y asistencia a los menores de edad. De esta manera, la protección y el respeto debido sobre la familia por parte del Estado se fundamenta en que su desconocimiento significa, de modo simultáneo, amenazar seriamente los derechos constitucionales fundamentales de la niñez, a pesar del interés superior del que son titulares los niños, niñas y adolescentes. (Corte Constitucional, Sentencia T-292 de 2016, p. 25).

De esta manera, aunque hasta la fecha no exista en Colombia una regulación legislativa que contemple de forma expresa todas las tipologías familiares, la Corte

Constitucional “ha entrado a intervenir y solucionar las dificultades que se les han presentado a las nuevas formas de familia en Colombia, dándoles una protección constitucional especial y equiparándolas con la tradicional, otorgándoles todos los beneficios correspondientes” (Mahecha & Dussan, 2020, p. 1).

Esta protección se traduce, para efectos de este artículo, en que el reglamento de propiedad horizontal no puede interferir en la intimidad familiar de sus miembros ni en las dinámicas propias de la vida doméstica que se desarrollan al interior del hogar. En consecuencia, la autonomía de las PH tampoco puede desconocer el interés superior de los niños, niñas y adolescentes que integran estos núcleos familiares, en la medida en que el concepto constitucional de familia ha experimentado una transformación progresiva orientada al reconocimiento y protección de sus diversas formas de conformación. La evolución del concepto de familia desarrollada por Castillo (2022) permite evidenciar que, a partir de la Constitución de 1991, la jurisprudencia ha ampliado el ámbito de protección familiar, proyectándose no solo sobre su estructura formal, sino sobre las condiciones materiales que garantizan el desarrollo digno de sus integrantes. Bajo esta comprensión, los derechos fundamentales de quienes integran la familia al interior de las copropiedades deben ser respetados, lo que incluye, además de la intimidad personal y familiar (art. 15 C.P.) y la protección constitucional de la familia (art. 42 C.P.), el respeto por la dignidad humana como principio fundante del Estado social de derecho (art. 1 C.P.) y el goce efectivo del derecho a la salud (art. 49 C.P.) de sus miembros.

En este sentido, las PH deben garantizar el pleno desarrollo de estos derechos al interior de su ámbito de regulación. Cualquier norma interna que limite el uso de un bien o servicio común, o imponga una condición a la residencia de cualquier miembro de la familia, debe someterse a un test de proporcionalidad, pues afecta una órbita privada protegida constitucionalmente, como lo es la autonomía individual y familiar. Por estos motivos, la familia, al ser el pilar fundamental de la sociedad, independientemente de cuál sea su conformación, debe ser respetada. Ningún reglamento o manual de propiedad horizontal puede vulnerar esta figura ni a sus miembros. No obstante, es común encontrar —como se analizará más adelante en los casos recopilados— que en las PH se aprueban cláusulas

discriminatorias respecto de ciertos tipos de familia o que imponen sanciones desproporcionadas por mora a algunos de sus integrantes. En este punto es donde se debe ponderar la autonomía reglamentaria con los derechos constitucionales, utilizando el test de proporcionalidad para determinar si ciertas cláusulas están o no sobrepasando sus competencias.

2.2 El test de proporcionalidad y sus criterios como herramienta de control constitucional frente a restricciones normativas en la propiedad horizontal

La herramienta jurídica que la Corte Constitucional ha establecido para dirimir este conflicto entre la autonomía reglamentaria de las PH y la supremacía constitucional es el test de proporcionalidad, también denominado juicio de proporcionalidad. La aplicación del test de proporcionalidad resulta especialmente pertinente cuando las decisiones adoptadas por órganos privados —como las asambleas de copropietarios— imponen restricciones que pueden afectar el ejercicio de derechos fundamentales. Aunque estas medidas se enmarcan en el principio de autonomía reglamentaria, su validez constitucional depende de que superen un juicio argumentativo que permita establecer si se ajustan a los criterios de razonabilidad exigidos por la jurisprudencia constitucional. En este sentido, el test permite “determinar con el mayor grado de razonabilidad, por ende, de objetividad posible, en qué casos se está ante situaciones que contrarían el modelo constitucional establecido en el 1991” (Armenta Ariza, 2019, p. 4).

Este juicio se estructura en cuatro pasos metodológicos, tal y como lo indica la Corte Constitucional en sentencias como la C-246 de 2017, en la cual se explica que, para que una medida supere el juicio de proporcionalidad, esta debe, en primer lugar, perseguir un fin constitucionalmente válido; en segundo lugar, debe ser idónea, esto en cuanto constituya un medio adecuado para alcanzar el objetivo propuesto; en tercer lugar, la medida debe resultar necesaria, es decir, que no exista otro mecanismo igualmente eficaz o menos lesivo para lograr el mismo propósito; y, finalmente, la medida debe ser proporcional en sentido estricto, esto es, que exista un equilibrio entre los costos y los beneficios constitucionales derivados de su aplicación (Corte Constitucional, Sentencia C-246 de 2017).

Adicionalmente, cuando el análisis se dirige a evaluar si una medida normativa establece un trato desigual injustificado, la Corte ha desarrollado una versión específica del test de proporcionalidad conocida como juicio de razonabilidad o test de igualdad. Según Armenta Ariza (2019), esta variante metodológica “adquiere una versión concreta” cuando se trata del derecho a la igualdad, y permite a los tribunales constitucionales “resolver de modo técnico y no subjetivo las cuestiones relacionadas con la violación del derecho a la igualdad” (p. 12). En otras palabras, no se trata de dos test distintos, sino de una aplicación especializada del test de proporcionalidad, centrada en determinar si una diferencia de trato está constitucionalmente justificada. Este test cobra relevancia en contextos donde la medida, aunque aparentemente razonable para la mayoría, representa una carga desproporcionada para sujetos específicos. La proporcionalidad antes de ser un test, es un principio del derecho, el cual implica sopesar, medir, balancear o equilibrar en aquellos casos de colisión entre derechos humanos, Armenta Ariza (2019), lo que exige al operador jurídico ponderar el impacto real de la norma en situaciones concretas.

Por ejemplo, la prohibición absoluta de transportar mascotas en ascensores comunes, adoptada por algunas asambleas de copropietarios, puede parecer funcional desde una lógica de convivencia, pero resulta desproporcionada para personas que integran a sus animales como parte de su núcleo familiar, afectando el libre desarrollo de la personalidad y la intimidad. Así lo reconoció la Corte en la Sentencia T-034 de 2013, al señalar que “los deberes, obligaciones, derechos y sanciones que incluyan [los reglamentos de propiedad horizontal] deben estar acordes con la Constitución y la ley, en especial con los derechos fundamentales de aquellos que se ven cobijados por sus normas”, y que toda sanción debe atender “a los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, previa determinación de un fin legítimo que las justifique” (Corte Constitucional, Sentencia T-034 de 2013, p. 25).

En estos escenarios, el test permite determinar si el beneficio colectivo que se persigue —como la tranquilidad o el control del uso de espacios— justifica el sacrificio impuesto al derecho individual. La Corte ha advertido que el poder normativo de la asamblea de copropietarios no es absoluto y debe someterse a límites derivados de la Constitución, especialmente cuando compromete derechos fundamentales. Estos límites incluyen la

exigencia de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad en las decisiones adoptadas, tal como lo estableció la Corte en la Sentencia T-035 de 1997:

Las mencionadas estipulaciones [del reglamento de propiedad horizontal] 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. [...] 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. (Corte Constitucional, Sentencia T-035 de 1997, p. 13)

En definitiva, el test de proporcionalidad —tanto en su versión general y en su modalidad especializada, denominada test de igualdad— constituye el principal mecanismo de control constitucional frente a las restricciones normativas adoptadas por las asambleas de copropietarios. Su aplicación permite delimitar el alcance legítimo de la autonomía reglamentaria en la propiedad horizontal, garantizando que ninguna cláusula interna, sea de reglamento o manual, vulnere derechos fundamentales como la intimidad familiar, el libre desarrollo de la personalidad o la igualdad.

En este orden de ideas, aplicar el juicio estricto de proporcionalidad es de vital importancia cuando las medidas adoptadas por la copropiedad inciden directamente en la vida familiar, afectando tanto modelos tradicionales de familia como otras formas de organización doméstica que han sido reconocidas por la jurisprudencia constitucional. La protección reforzada de los niños, niñas y adolescentes, la dignidad de los miembros del hogar y la autonomía para definir estilos de vida exigen que toda norma interna se someta a los límites que impone el orden constitucional. A partir de estos principios, el capítulo III abordará el análisis jurisprudencial de casos concretos en los que la Corte Constitucional ha aplicado el test de proporcionalidad para declarar la invalidez de cláusulas internas en la

propiedad horizontal, evidenciando cómo se armoniza la autonomía reglamentaria con el respeto por la familia, la niñez y los derechos fundamentales.

3. Análisis jurisprudencial y control de constitucionalidad de disposiciones desproporcionadas

Este capítulo realiza un rastreo jurisprudencial de casos en los que la Corte Constitucional ha aplicado el test de proporcionalidad para evaluar la validez constitucional de disposiciones contenidas en los reglamentos y manuales de convivencia de las propiedades horizontales, así como de aquellas decisiones adoptadas por los órganos de dirección y administración de las PH. Dichas previsiones reglamentarias, adoptadas por órganos privados como la Asamblea General, han sido objeto de control constitucional por imponer restricciones que afectan directamente los derechos fundamentales de los miembros del núcleo familiar.

La sección se estructura en dos grandes ejes temáticos que reflejan las principales formas de exlimitación en el ejercicio de la autonomía reglamentaria detectadas en las sentencias analizadas: (3.1) las disposiciones que establecen tratos discriminatorios explícitos contra ciertas composiciones familiares y contra los niños, niñas y adolescentes, y (3.2) las sanciones que se producen por mora en el pago de las expensas, las cuales, al ser aplicadas sin criterios de proporcionalidad, terminan afectando el mínimo vital, la dignidad o el libre desarrollo de los residentes. A través del análisis de sentencias concretas, se demostrará cómo la Corte ha utilizado el test de proporcionalidad para declarar la inconstitucionalidad de estas medidas, reafirmando que la protección constitucional de la familia y de los sujetos de especial protección constituye un límite infranqueable a la autonomía reglamentaria de las PH.

3.1 El control jurisprudencial de disposiciones discriminatorias

Esta sección se enfoca en el primer eje temático: las disposiciones o decisiones de las propiedades horizontales que imponen un trato desigual y directo contra el núcleo familiar. La jurisprudencia constitucional ha intervenido estas normas bien sea aplicando directamente el test de proporcionalidad o alguno de los criterios que lo componen, para anular cualquier restricción basada en la conformación familiar, la filiación o la condición especial de uno de sus integrantes. Para ello, se analizarán sentencias icónicas en las que la Corte Constitucional

ha aplicado el test de proporcionalidad en casos en los que las personas han sido objeto de algún tipo de discriminación que podría atentar contra la configuración familiar que decidieron establecer o, como se verá más adelante, contra la estructura familiar con la que se nació.

Para empezar a analizar los casos concretos, es menester mencionar la Sentencia T-283 de 2020, la cual es una referencia constante en el presente escrito. Esta providencia resulta fundamental para este capítulo, no solo por resolver un caso concreto sobre el debido proceso en la imposición de sanciones por parte de la administración de una central de abastos (las cuales no sobra mencionar, operan bajo el régimen de propiedad horizontal) sino porque más allá del caso concreto, esta sentencia recoge y sistematiza relevantes criterios jurisprudenciales. En esencia, se trata de una sentencia que consolida doctrina sobre los límites de la autonomía reglamentaria de las PH en casos de discriminación, clarificando las bases para el control constitucional de los reglamentos y manuales en las PH.

En la mencionada sentencia, la Corte Constitucional recuerda que, aunque los reglamentos de propiedad horizontal operan como la principal fuente para la gestión de la copropiedad, tienen como límite la supremacía de los preceptos establecidos en la Constitución Política. Por ello, la Corte determinó que las disposiciones de los reglamentos de PH:

Al operar como principal fuente para resolver y ordenar los asuntos de la copropiedad, deben enmarcarse dentro de la legalidad propia del Estado de derecho y por ende, deben respetar los derechos de los copropietarios así como los de terceros y demás sujetos interesados. (Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, p. 13).

Esta obligación implica que la autonomía reglamentaria no puede generar “actuaciones arbitrarias y discriminatorias” (Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, p. 15). Para ilustrar de forma contundente la restricción constitucional a la autonomía de los particulares, la Sentencia T-283 de 2020, aunque no trata de un caso de discriminación, sino

de desproporcionalidad en las sanciones por parte de una PH⁴, sí utiliza un precedente fundamental que sirve como regla para declarar la inaplicación de disposiciones discriminatorias, expresando lo siguiente:

Asimismo, encontró inconstitucional un artículo de un reglamento interno de una corporación privada que negaba la calidad de socio del club a un menor de edad por ser hijo extramatrimonial y ordenó la inscripción del niño como hijo del socio activo correspondiente. (Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, p. 15).

El caso al que hace referencia la Corte en la cita anterior es el de la Sentencia T-433 de 2008, un precedente paradigmático en el que se ejerce control constitucional sobre unos estatutos privados por contener un artículo que incurría en discriminación por motivos de filiación. El fundamento por el cual la Corte Constitucional vincula este precedente —esto es, el de la Sentencia T-433 de 2008— es ejemplificar cómo los principios y reglamentos de organizaciones privadas —incluidas las copropiedades— no pueden generar actuaciones arbitrarias ni discriminatorias y que, de hacerlo, sus disposiciones podrían ser inaplicadas por contrariar la Constitución (Corte Constitucional, Sentencia T-283 de 2020, p. 15).

3.1.1 Sentencia T-433 de 2008. Discriminación contra un niño por filiación extramatrimonial en estatutos privados

La Corte Constitucional, en la Sentencia T-433 de 2008, resolvió una acción de tutela interpuesta por Mauricio López Barrientos en representación de su hijo menor de edad, Simón López Simmons, contra la Corporación “Club Los Lagartos”. El conflicto se originó

⁴La Sentencia T-283 de 2020 resolvió la acción de tutela interpuesta por una trabajadora informal sancionada por la administración de la Central de Abastos de Villavicencio, quien fue expulsada por cinco años de su lugar de trabajo tras haber sostenido una relación sentimental con un comerciante copropietario. A este último, en contraste, se le impuso únicamente una multa inferior a \$400.000. La Corte consideró que la sanción impuesta por la administración de la propiedad horizontal era desproporcionada, al fundarse en hechos pertenecientes a la esfera íntima de la accionante que no afectaban la convivencia ni el interés colectivo. En aplicación del test de proporcionalidad, concluyó que la medida vulneraba sus derechos al debido proceso, al trabajo, a la dignidad humana, a la honra y a la intimidad, y ordenó su inaplicación inmediata, reiterando que los reglamentos internos de propiedad horizontal deben sujetarse a los límites constitucionales, incluso en entornos comerciales.

ante la negativa de la corporación de inscribir al niño como hijo de socio activo, con fundamento en el literal h del artículo 10 de sus estatutos, que restringía dicha categoría a los hijos legítimos. Esto, en el entendido que para la corporación los hijos “legítimos” eran aquellos concebidos dentro del matrimonio, pues la respuesta de la corporación ante la solicitud del señor Mauricio López, fue: “Teniendo en cuenta que de acuerdo con lo expuesto, usted no contrajo matrimonio con la señora Marie Claire Simmonds Muskus y su estado civil es soltero, no resulta posible dar curso a su solicitud.” (Corte Constitucional, Sentencia T-433 de 2008, p. 3).

En este escenario, la exclusión del niño, fundamentada en el literal h del artículo 10 de los estatutos privados del 'Club Los Lagartos', ocurrió por la falta de un acto jurídico —el matrimonio— que vinculara a sus padres biológicos entre sí. No obstante, esta exigencia estatutaria termina afectando directamente a conformaciones familiares como la familia monoparental, la cual, según Mahecha y Dussan (2020), se define como aquella 'formada por uno solo de los padres [...] y sus hijos'. De este modo, al impedirse que un padre soltero inscriba a su hijo bajo el argumento de no estar casado con la madre del niño, se valida únicamente el modelo de familia tradicional como parámetro de acceso; esto, materialmente representa una discriminación por filiación extramatrimonial al castigar el origen familiar del niño y restringir sus derechos basándose en la inexistencia de un acto jurídico tradicional entre sus progenitores.

No obstante, a pesar de que la Corte no aborda la discriminación desde la perspectiva de tipologías familiares no tradicionales, la conducta del club sí fue considerada por la Corte Constitucional como una forma de discriminación tan ostensible y contraria a la Constitución que no podía continuar en el tiempo, pues se vulneraban los derechos fundamentales de igualdad, honra, intimidad y a la recreación del niño.

Para llegar a esta conclusión, la Sala Primera de Revisión de la Corte Constitucional abordó, primero, la procedencia de la tutela contra un particular, estableciendo el criterio de la subordinación. Al respecto, la Corte recordó que la acción de tutela es procedente cuando el solicitante tiene una relación de subordinación o indefensión con el demandado y señaló

que es clara la relación de subordinación en casos como "la del empleado respecto del empleador, del alumno en relación con los órganos directivos de los centros educativos y de los copropietarios y residentes frente a los diversos órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal" (Corte Constitucional, Sentencia T-433 de 2008, p. 8). Esta equiparación funcional que hace la Corte, subraya que el límite impuesto en este caso es exigible por analogía a los órganos de administración de la PH.

Adicionalmente la Corte reconstruyó el proceso normativo que condujo a la igualdad plena entre hijos, recordando que la Ley 29 de 1982 eliminó las distinciones entre hijos legítimos e ilegítimos y, que la Constitución de 1991 consagró esta igualdad en el artículo 42 reiterando que, "los hijos habidos en el matrimonio o fuera de él, adoptados o procreados naturalmente o con asistencia científica, tienen iguales derechos y deberes" A partir de este marco constitucional, la Corte abordó el análisis del caso concreto. Sin embargo, en esta ocasión, no aplicó de manera expresa el test de proporcionalidad, es decir, no desarrolló su estructura clásica —idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto—. No obstante, ello no implicó la ausencia de control constitucional, pues la Sala efectuó un examen material de la medida a la luz del principio de igualdad y de la protección reforzada de la niñez, confrontando directamente el literal h del artículo 10 de los estatutos del "Club Los Lagartos" con lo establecido en los artículos 12 y 42 de la Constitución Política.

Sobre el fondo del asunto, la Corte reiteró que los derechos de los niños, niñas y adolescentes prevalecen sobre los derechos de los demás, y que esta regla no admite excepciones ni modulaciones cuando se trata de proteger el ejercicio pleno de sus garantías fundamentales. En palabras del tribunal:

No es del recibo de la Sala que la entidad demandada pretenda que su derecho de libertad de asociación prevalezca sobre el derecho que tiene el niño Simón López Simmons a no ser discriminado. Más aún cuando la Constitución Política señala expresamente, y con una claridad que no deja asomo al menor resquicio de duda, que los derechos de los menores de edad son prevalentes en todo caso (Corte Constitucional, Sentencia T-433 de 2008, p. 19).

De esta forma la Corte descartó la tesis según la cual la autonomía que tienen los privados permitiría mantener cláusulas o disposiciones discriminatorias en los estatutos, incluso si estas fueron aprobadas por mayoría. A juicio del tribunal, aceptar que el derecho de asociación puede justificar la exclusión de un menor por su filiación extramatrimonial equivaldría a admitir que los derechos fundamentales pueden ser relativizados por acuerdos privados, lo cual resulta incompatible con el modelo constitucional vigente. En este sentido, la Sala advirtió que “de tener por válida la tesis según la cual en las relaciones entre los particulares no rige la Constitución, por contera estaríamos aceptando un sistema de protección de los derechos fundamentales deficiente” (Corte Constitucional, Sentencia T-433 de 2008, p. 18).

Bajo esta línea argumentativa, la Corte fue categórica en afirmar la incompatibilidad constitucional de la disposición estatutaria, señalando expresamente que “la Corporación “Club Los Lagartos” discriminó al menor Simón López Simmons [...] al aplicar en su caso, sin considerar que es una norma que resulta abiertamente inconstitucional [...], el artículo 10, literal h de los Estatutos [...], negándole la calidad de hijo de socio por ser extramatrimonial” (Corte Constitucional, Sentencia T-433 de 2008, p. 20).

Esta calificación expresa de inconstitucionalidad evidencia que, aun sin acudir formalmente a la metodología escalonada del test de proporcionalidad, la Corte realizó un control estricto de la medida, fundado en la prohibición de discriminación por filiación y en la prevalencia de los derechos de los niños, descartando cualquier justificación basada en la autonomía privada o en la libertad de asociación. Por consiguiente, la Corte ordenó la inaplicación del literal h del artículo 10 de los estatutos de la corporación, así como la inscripción del niño como hijo de socio activo, tal y como lo había indicado previamente el Juzgado 33 Civil Municipal de Bogotá, concediendo el amparo en la acción de tutela interpuesta por Mauricio López Barrientos, en representación de Simón López Simmons, contra la Corporación “Club Los Lagartos”.

La sentencia constituye un precedente relevante para el control constitucional de cláusulas internas en organizaciones privadas, especialmente cuando estas inciden en el

ámbito familiar y comprometen derechos fundamentales de sujetos especialmente protegidos, como lo es la Familia Monoparental. Sin embargo, el control constitucional de las cláusulas de PH no se restringe a la filiación, sino que se proyecta a la protección del núcleo familiar en su sentido amplio, incluyendo la tenencia de animales de compañía como expresión de la vida en común y el goce de las áreas privadas, tal y como se abordará en el siguiente caso analizado.

3.1.2 Sentencia T-034 de 2013 y STC1926-2023. Restricciones a la convivencia con animales domésticos en la propiedad horizontal y proyección constitucional hacia la familia multiespecie.

En consonancia con lo anterior, la Sentencia T-034 de 2013, aborda una acción de tutela interpuesta por la señora Norma Lucía Rojas Krichilski contra la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Pinar de la Colina II, en Bogotá. La accionante cuestionó la constitucionalidad del artículo 50 del Manual de Convivencia del Conjunto Residencial, pues esta cláusula prohibía el uso de los ascensores comunes para transportar mascotas, salvo en el caso de perros guía. Esta norma, aprobada por la Asamblea General el 17 de diciembre de 2011, afectaba al menos a 27 residentes que convivían con animales de compañía. Como consecuencia de esta prohibición, la administración del conjunto impuso una sanción de \$171.000 pesos a uno de los residentes propietario de una mascota, lo cual era el equivalente al 50% de la cuota de expensas comunes, la sanción fue simplemente por haber ingresado con su mascota al ascensor. Ante esta situación la accionante alegó que la medida vulneraba los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad, la intimidad personal y familiar y a la propiedad, por impedirle convivir con su mascota en condiciones dignas y sin restricciones arbitrarias.

La Corte aplicó el juicio de proporcionalidad para evaluar la validez constitucional de la restricción contenida en el artículo 50 del Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Pinar de la Colina II. En ese marco, la Sala estructuró el análisis en torno a si la disposición acusada perseguía una finalidad legítima, era idónea, necesaria y proporcional en sentido estricto, esto con el propósito de establecer si la limitación al uso de los ascensores

para el transporte de mascotas resultaba compatible con los derechos fundamentales comprometidos. En un primer momento la Corte reconoció que la medida sí respondía a un fin constitucional legítimo, en tanto buscaba proteger la salubridad, el ambiente sano y la convivencia pacífica entre los residentes, de igual forma, argumentó que la disposición era idónea en tanto esta resultaba adecuada para contribuir al objetivo perseguido, advirtiendo que el transporte de mascotas en espacios cerrados como los ascensores sí podía generar incomodidades asociadas a olores, desperdicios o temor a los perros por parte de otros residentes, de modo que la restricción se mostraba apta para proteger la salubridad y la coexistencia armónica dentro del conjunto. (Corte Constitucional, Sentencia T-034 de 2013, p. 33)

No obstante, en cuanto a la necesidad de la medida adoptada por la Asamblea General de copropietarios, la Sala argumento que sí existían alternativas menos lesivas para los derechos fundamentales afectados y por lo tanto la medida no era necesaria, pues era posible regular los horarios en el uso de los ascensores por parte de los copropietarios que necesiten transportar a sus perros, así como establecer medidas de seguridad para los caninos como el uso de bozales o cadenas. A partir de ello concluyó que la restricción no superaba el juicio de necesidad, pues sacrificaba de manera excesiva los derechos al libre desarrollo de la personalidad y la libertad de locomoción de los tenedores de mascotas, calificando la disposición como desproporcionada (Corte Constitucional, Sentencia T-034 de 2013, p. 34).

Aunque la Corte, no reconoció expresamente una nueva tipología familiar, como lo sería la familia multiespecie, entendida como aquella configuración doméstica según la cual los animales pueden ocupar un lugar como integrantes de familias humanas (Corte Suprema de Justicia, STC1926-2023, Salvamento de voto, 2023, p. 15), sí reafirmó que la convivencia con animales domésticos puede comprometer el ejercicio de derechos fundamentales, en tanto constituye una expresión legítima del libre desarrollo de la personalidad y de la intimidad personal y familiar.

En este aspecto, el salvamento de voto del magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo en la Sentencia STC1926-2023 de la Corte Suprema de Justicia ofrece una

proyección doctrinal más explícita sobre el concepto de familia multiespecie. En el caso analizado, el magistrado planteó la necesidad de considerar esta figura como constitucionalmente protegible. En su intervención, afirmó lo siguiente:

La Sala desaprovechó la oportunidad para dar directrices sobre una figura novedosa en Colombia, como es la familia multiespecie, cuyo reconocimiento encuentra asidero en el artículo 42 de la Constitución Política, siendo deber del órgano de cierre ahondar en este tema. (Corte Suprema de Justicia, STC1926-2023, Salvamento de voto, 2023, p. 1),

Además, expresó lo siguiente:

No podemos ignorar lo que está sucediendo. La sociedad cada día está más despersonalizada y virtualizada, la interacción física ha disminuido, la tasa de natalidad ha decrecido y aumenta la flexibilidad en las relaciones sentimentales; aquí los animales llegan a ocupar un rol que antes tenían los seres humanos, convirtiéndolos en receptores de afecto y cuidado. Lejos de ser cosas o meros seres sintientes, son -en verdad- sujetos con quienes de tejes lazos de amor, solidaridad y compañía. (Corte Suprema de Justicia, STC1926-2023, Salvamento de voto, 2023, p.15)

Aunque esta figura aún no ha sido reconocida como una tipología familiar constitucionalmente consolidada, el razonamiento expuesto en el salvamento de voto permite identificar una línea argumentativa en evolución, que podría ser retomada en futuras decisiones para ampliar el alcance del artículo 42 CP. En todo caso, incluso sin una categoría formal de familia multiespecie, la Corte Constitucional ya ha establecido suficientes precedentes —como las sentencias T-035 de 1997, T-119 de 1998, T-595 de 2003 y T-034 de 2013— en los que reconoce que restringir la convivencia con animales domésticos tipo mascota, en el contexto residencial de la propiedad horizontal, puede comprometer el ejercicio de derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad y la intimidad familiar.

Retomando el caso abordado en la Sentencia T-034 de 2013, la Corte fue contundente al declarar la inaplicación la cláusula contenida en el artículo 50 del Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Pinar de la Colina II, que prohibía el uso de ascensores comunes para transportar mascotas. En su decisión, la Corte revocó el fallo del Juzgado 39 Penal del Circuito de Conocimiento de Bogotá, que había negado el amparo, y en su lugar tuteló los derechos de la accionante ordenando a la Asamblea General de Propietarios no solo inaplicar dicha cláusula, sino también retirarla definitivamente en la próxima reunión ordinaria o extraordinaria. Asimismo, ordenó al Consejo de Administración abstenerse de hacer efectivo el cobro de las sanciones impuestas por el incumplimiento de esa prohibición. Así, estos precedentes se consolidan como una doctrina constitucional que exige a los reglamentos internos de propiedad horizontal respetar los vínculos afectivos legítimos entre los residentes y sus animales domésticos, especialmente cuando son mascotas que forman parte de la dinámica familiar; de lo contrario, se estaría discriminando una conformación familiar en auge, propia de las nuevas dinámicas sociales y afectivas.

3.1.3 Sentencias T-909 de 2011 y T-141 de 2017. Control constitucional frente a actos discriminatorios por orientación sexual en espacios de propiedad horizontal.

El régimen de propiedad horizontal como forma de organización jurídica de espacios residenciales y comerciales, no puede ser utilizado como instrumento para restringir el ejercicio de derechos fundamentales, especialmente cuando se trata de sujetos históricamente discriminados. Frente a este tema, las sentencias T-909 de 2011 y T-141 de 2017 consolidan esta doctrina, al declarar la procedencia de la acción de tutela contra particulares en contextos de subordinación o indefensión, y al reconocer que la orientación sexual diversa como criterio de diferenciación, constituye en sí mismo un criterio sospechoso frente al cual debe efectuarse un control riguroso de constitucionalidad.

En la Sentencia T-909 de 2011, la Corte estudió el caso de una pareja homosexual que fue abordada por cinco guardias de seguridad en el Centro Comercial Cosmocentro ubicado en la ciudad de Cali, quienes les exigieron “comportarse” o retirarse del lugar por haberse abrazado y besado en público, específicamente uno de los guardia les dijo “Yo

respeto su forma de pensar, pero ustedes tienen que comportarse o sino tienen que retirarse del Centro Comercial, porque aquí hay familias y niños” (Corte Constitucional, Sentencia T-909 de 2011, p. 7). Ante la negativa de la pareja, los vigilantes amenazaron con el uso de la fuerza.

Frente a esto, la Corte consideró que besar de manera romántica a la pareja, con independencia de que se trate de una relación heterosexual u homosexual, hace parte del ámbito de libertad individual protegido por la dignidad humana, el libre desarrollo de la personalidad y el derecho a no ser interferido en decisiones que pertenecen exclusivamente a la esfera íntima de cada persona. En la medida en que el legislador no ha establecido una restricción válida frente a esta manifestación afectiva, tampoco están habilitados los estatutos de centros comerciales ni las empresas de vigilancia para limitar su ejercicio, aun cuando actúen en funciones de apoyo a la seguridad. (Corte Constitucional, Sentencia T-909 de 2011, p. 56). En el mismo sentido el tribunal expresó que:

No está dentro de las facultades de la copropiedad que constituye jurídicamente el centro comercial COSMOCENTRO, el disponer de restricciones a los ámbitos iusfundamentales de las libertades, que no estén previstas por la ley y que por tanto hagan parte de la autonomía de los individuos y de la forma de disponer de sus asuntos propios (Corte Constitucional, Sentencia T-909 de 2011, p. 56).

Aunque la Corte no utilizó expresamente el concepto de familia homoparental, el caso permite proyectar esta tipología desde la doctrina constitucional. La familia homoparental es definida como “aquella familia en la que el padre, la madre o ambos se reconocen como homosexuales o bisexuales” (Quinche & Ramírez, 2013, p. 16). Desde esta perspectiva, la intervención violenta de los vigilantes constituyó una afectación directa a este tipo de conformación familiar, pues la restricción no recayó únicamente sobre una expresión individual de afecto, sino sobre la posibilidad de exteriorizar el vínculo de pareja en condiciones de igualdad frente a las demás parejas que concurrían al establecimiento.

Tanto la copropiedad como la empresa de vigilancia, trataron de justificar que, conforme a sus objetivos de convivencia, se buscó controlar la conducta (los besos), para defender la tranquilidad del centro comercial y de quienes lo visitan, esto a través de la restricción del ejercicio de su libertad, lo que excluye los besos románticos de todas las parejas presentes en el centro comercial, sin importar su preferencia sexual (Corte Constitucional, Sentencia T-909 de 2011 p. 53), sin embargo la medida aplicada operó como un mecanismo de exclusión fundado en la orientación sexual, pues esta conducta no se le limitó a más parejas en el centro comercial, por el contrario, solo le fue aplicada a la pareja del mismo sexo. En todo caso, la Corte aclaró que esta medida, como la prohibición de darse besos, no pueden ser incorporada en reglamento de la copropiedad (Corte Constitucional, Sentencia T-909 de 2011 p. 57).

Finalmente en el caso. la Corte amparó los derechos fundamentales de la pareja, ordenando al centro comercial y a la empresa de vigilancia ofrecer una excusa escrita y pública, adicional a esto dispuso:

Aclarar por todos los medios adecuados y eficaces, en particular a quienes ejercen funciones de seguridad, que no forma parte del poder de vigilancia y de defensa de los intereses de la copropiedad, la restricción de ámbitos de la libertad individual y de respeto a la igualdad y a la diferencia, incluidas las opciones sexuales diversas y sus razonables y naturales manifestaciones de afecto, en público y sin reservas distintas de las que imponga el orden jurídico a todas las parejas (Corte Constitucional, Sentencia T-909 de 2011 p. 61).

Por su parte, la Sentencia T-141 de 2017 abordó el caso de un diseñador de modas residente en el conjunto residencial “Villa Catalina” ubicado en la ciudad Barranquilla, quien denunció agresiones verbales y físicas por parte de sus vecinos, motivadas por su orientación sexual. Entre los actos discriminatorios documentados se encuentran insultos homofóbicos, amenazas de muerte, daños a su buzón de correspondencia, y agresiones físicas contra él y sus padres. Además, los vecinos firmaron una carta colectiva en la que lo declaraban a él y a su familia como “personas no gratas” dentro del conjunto residencial.

Frente al tema, la Corte Constitucional precisó que los actos de discriminación comprenden cualquier conducta que, en la práctica, implique anular, excluir o someter a una persona con fundamento en criterios sospechosos, tales como la orientación sexual, el origen familiar o el sexo, otorgándole especial atención al uso del lenguaje, señalando que, el uso de expresiones insultantes, epítetos degradantes o referencias ofensivas a condiciones identitarias constituye, por sí mismo, una forma de discriminación constitucionalmente reprochable por vulnerar la igualdad, la dignidad humana y el libre desarrollo de la personalidad.

A partir de este marco, la Corte adoptó órdenes concretas orientadas a restablecer la convivencia al interior de la copropiedad, concediendo el amparo de los derechos fundamentales del accionante y ordenando a los residentes accionados a cesar de manera inmediata cualquier conducta discriminatoria en su contra, así como abstenerse de realizar alusiones ofensivas relacionadas con la orientación sexual de cualquier habitante del conjunto. De manera adicional, la Sala instó a los copropietarios del conjunto residencial “Villa Catalina” a adelantar el registro y certificación de su personería jurídica, con el propósito de estructurar formalmente sus órganos de administración y habilitar mecanismos internos de resolución de conflictos. Con ello, la Corte no solo protegió al sujeto afectado, sino que reafirmó que la organización jurídica de la propiedad horizontal debe operar como un instrumento para garantizar la convivencia pacífica y prevenir la reproducción de prácticas discriminatorias al interior del espacio residencial.

Por otra parte, si bien el accionante no convivía con pareja ni hijos, la sentencia indica que vivía con su madre y su padre, ambos adultos mayores. Desde la doctrina, esta configuración puede ser interpretada como una familia extendida, en la medida en que el núcleo doméstico está compuesto por un adulto y sus padres adultos mayores con quienes comparte vínculos de cuidado y convivencia. Según Mahecha y Dussan (2020), esta tipología se presenta por “la necesidad en un momento dónde hubo una crisis económica y además los colombianos al ver que necesitaban estar pendientes del estado de salud de los adultos mayores vieron la importancia de vivir en un solo lugar constituyendo un mismo hogar.”

De igual manera, una investigación realizada por el Departamento de Trabajo Social de la Universidad Nacional de Colombia, liderada por Yolanda Puyana Villamizar, en su artículo *La familia extensa: una estrategia local ante crisis sociales y económicas* encontró que existen cuatro categorías de familia extensa, siendo la que más se ajusta al presente caso, la categoría número cuatro, ya que estas son aquellas “que se constituyen en una opción de vida para proteger a los ancianos y ancianas.” Por lo que en el presente caso no solo hubo una discriminación por orientación sexual, sino que la medida adoptada por los copropietarios de declarar a la familia del accionante como “personas no gratas” atenta contra una forma legítima de organización familiar protegida por el artículo 42 de la Constitución, como lo es la familia extensa e inclusive, si el accionante en un futuro decidiese tener una pareja del mismo sexo, su configuración familiar homoparental sería fuertemente vulnerada.

A diferencia de los casos previamente analizados —en los que la restricción a los derechos fundamentales provenía de disposiciones reglamentarias o cláusulas incorporadas en manuales de convivencia—, en el asunto resuelto mediante la Sentencia T-141 de 2017 la afectación no surge de una norma interna de la copropiedad, sino de conductas desplegadas por residentes en el marco de la convivencia cotidiana. No obstante, ello no excluye el control constitucional, pues la Corte ha reiterado que los espacios sometidos al régimen de propiedad horizontal constituyen escenarios de interacción social regidos por la Constitución, de modo que los actos de hostigamiento, exclusión o violencia simbólica también pueden comprometer derechos fundamentales y activar la procedencia de la tutela en contra de medidas adoptas entre vecinos.

En definitiva, las sentencias T-909 de 2011 y T-141 de 2017 reafirman que el régimen de propiedad horizontal no puede ser utilizado para legitimar prácticas discriminatorias, y que los espacios residenciales y comerciales deben garantizar el respeto por la diversidad, la dignidad y la autonomía personal. Esta doctrina resulta especialmente relevante para la protección de las familias diversas, incluyendo aquellas conformadas por parejas del mismo sexo o por configuraciones extendidas no tradicionales, así como para delimitar el alcance de la autonomía en la adopción de medidas de la cual pueden disponer colectivamente los residentes en entornos de propiedad horizontal.

3.2 El control constitucional de las obligaciones provenientes por el incumplimiento en el pago de las expensas

La familia, como núcleo fundamental de la sociedad protegido por el artículo 42 de la Constitución, no puede ser objeto de afectaciones que comprometan su dignidad, intimidad o seguridad, aun cuando alguno de sus integrantes se encuentre en mora en el pago de las expensas comunes. El deber de contribuir al sostenimiento de la copropiedad es innegable, pero las sanciones que las administraciones imponen para presionar el pago no pueden traducirse en medidas que vulneren derechos fundamentales de los residentes y sus familias. La Sentencia SU 509 de 2001 resolvió cinco expedientes acumulados y fijó doctrina sobre los límites constitucionales de las sanciones en propiedad horizontal. La Corte distinguió entre medidas que afectan necesidades vitales y aquellas meramente accesorias, aplicó criterios de proporcionalidad y ponderó los derechos de la copropiedad frente a los derechos fundamentales de los residentes.

En el caso de Gonzalo Mejía Abello, residente del Conjunto Residencial Macaregua, ubicado en la ciudad de Bucaramanga, la administración suspendió el citófono y el acceso vehicular. En el expediente se acreditó que uno de sus hijos era autista y requería comunicación y accesos inmediatos en situaciones de crisis. La Corte concedió parcialmente la tutela y ordenó restablecer el servicio de citófono y permitir el acceso sin obstáculos al garaje, al considerar que la medida comprometía la seguridad y la comunicación de la familia.

En el caso de Alba Luz Betancourt Aguilar, residente en el Conjunto Residencial Gaupí I en Bogotá, la administración restringió el acceso vehicular y de visitantes. El fallo describe: “Es evidente que estos comportamientos no pueden considerarse como afectación a la dignidad del moroso, pero también es evidente que coloca a éste en real peligro de ser asaltado o agredido e inclusive secuestrado en el instante en que efectúa una labor que no es solamente mecánica sino parte integral de medidas preventivas de seguridad” (Corte Constitucional, Sentencia SU-509 de 2001, p. 24). La Corte concedió parcialmente la tutela y ordenó restablecer el acceso sin obstáculos al conjunto y el servicio de citófono.

En el caso de Lucía Mariana Jiménez Troncoso, residente del Conjunto Residencial Villa Campestre ubicado en Chía, la administración se negó a entregarle las llaves de acceso al conjunto (puertas principales de ingreso peatonal/vehicular). No obstante, la Corte encontró que no se probó la restricción alegada ni la vulneración de derechos fundamentales, por lo que confirmó la negativa de la tutela.

En el caso de Juan Carlos Zuluaga Jaramillo y Mónica Gutiérrez Bernal, junto con sus hijos menores, la tutela fue interpuesta contra la administración del Conjunto Cerrado El Tejar en Manizales. La administración suspendió el servicio de gas, la recolección de basuras y el mantenimiento de jardines, además de restringir el acceso vehicular. Sobre el gas, la Corte afirmó: “La situación difiere si la administración suspende servicios que presta una empresa ajena a su relación, por ejemplo los servicios públicos, pues no sólo abusa de sus facultades de cobro y contraviene arbitrariamente el principio de continuidad de los servicios públicos sino que desconoce una necesidad vital de las personas” (Corte Constitucional, Sentencia SU 509 de 2001, p. 23). Sin embargo, en el caso concreto negó el amparo frente al gas y la recolección de basuras, al considerar que se trataba de servicios administrados internamente por la copropiedad cuya suspensión no comprometía de manera directa necesidades vitales ni derechos fundamentales, por lo que constituían medidas de presión patrimonial admisibles. En contraste, concedió la tutela respecto de los obstáculos de acceso vehicular por estimar que dicha restricción sí comprometía la seguridad personal y la integridad de la familia, al exponerla a riesgos reales que desbordaban el ámbito de una simple sanción económica.

Finalmente, en el caso de Heladio Fernelix Mosquera Herrera, residente en la Asociación Copropiedad Condominio Bosques del Norte ubicado en Girardot, la administración restringió el acceso vehicular y el uso de áreas comunes como la piscina y la sede social. Frente a esto el accionante explicó que

La prohibición de acceso al inmueble afectó psicológica y afectivamente a mis hijos, atentó contra mi familia mis hijos menores en razón de ello no pueden invitar a la casa a sus compañeros a hacer tareas o a visitarlos y como no tienen acceso a la piscina

y sede social, esto ha afectado enormemente en el seno de la familia” (Corte Constitucional, Sentencia SU 509 de 2001, p. 13).

La Corte, al resolver este caso, concedió parcialmente la tutela únicamente respecto de los obstáculos de acceso vehicular, al considerar que dicha medida comprometía la seguridad y el acceso efectivo a la vivienda. Sin embargo, negó el restablecimiento del uso de las áreas comunes al estimar que se trataba de servicios recreativos cuya restricción no comprometía derechos fundamentales ni condiciones mínimas de existencia, por lo que constituían sanciones patrimoniales admisibles dentro de la autonomía de la propiedad horizontal, aun cuando generaran afectaciones emocionales o sociales en el entorno familiar.

Las decisiones de la Corte en estos cinco expedientes consolidaron una doctrina uniforme: las sanciones por mora en propiedad horizontal no pueden afectar derechos fundamentales de los residentes y sus familias ni las condiciones mínimas de existencia. La Corte aplicó criterios de proporcionalidad en cada caso, evaluando la idoneidad, necesidad y razonabilidad de las medidas frente a los fines de recaudo perseguidos. Los derechos ponderados fueron principalmente la seguridad personal, la libertad de locomoción, la comunicación, la intimidad y la vida digna, diferenciando entre medidas de presión patrimonial admisibles y aquellas que desbordan el ámbito económico para incidir en la esfera de los derechos fundamentales.

Esta perspectiva de la Sentencia SU-509 de 2001 resulta útil en la medida en que permite valorar el impacto que determinadas medidas administrativas pueden tener sobre la vida familiar, especialmente cuando involucran sujetos de especial protección constitucional. No obstante, la Corte precisó que dicha incidencia no torna automáticamente inconstitucional la sanción, siendo necesario verificar si la medida compromete de manera directa derechos fundamentales o condiciones mínimas de existencia.

En esta sentencia de unificación la Corte Constitucional fijó límites a la potestad sancionatoria de los órganos de dirección y administración del régimen de propiedad horizontal, estableciendo que las sanciones que surgen por el incumplimiento en el pago de

las expensas no pueden traducirse en restricciones que afecten la vida cotidiana, la seguridad o los derechos fundamentales de los residentes. Sin embargo, también reconoció la legitimidad de ciertas medidas de presión económica o administrativa cuando estas resultan razonables y proporcionales frente al incumplimiento, aun cuando puedan generar incomodidades o impactos en la dinámica familiar.

Por lo tanto, las obligaciones generadas por la mora en el pago de las expensas, son válidas constitucionalmente dependiendo de si no vulneran derechos fundamentales ni desbordan el ámbito patrimonial de la sanción. La autonomía reglamentaria de la propiedad horizontal se encuentra subordinada a la Constitución, pero no anulada por ella, pueden existir sanciones legítimas y proporcionales, incluso cuando incidan en la vida familiar, siempre que no comprometan la dignidad humana ni las condiciones mínimas de existencia.

4. Conclusiones

El presente artículo permite afirmar que el régimen de propiedad horizontal en Colombia, aunque se estructura sobre la autonomía reglamentaria de los copropietarios, no constituye un espacio ajeno al control constitucional, las decisiones adoptadas por las asambleas general de copropietarios, los consejos de administración y los administradores no pueden proyectarse de manera abusiva sobre la esfera personal de los residentes, pues la copropiedad no solo organiza bienes comunes, sino que regula escenarios donde transcurre la vida familiar, afectiva y doméstica de quienes habitan estos espacios. En ese sentido, cuando las disposiciones internas trascienden la regulación funcional de la convivencia y afectan derechos fundamentales, ingresan al ámbito de control constitucional, activándose la tutela como uno de los principales mecanismos de protección, particularmente cuando no existe otro medio de defensa judicial eficaz o cuando la vulneración no puede prolongarse en el tiempo sin comprometer garantías superiores. La procedencia de este mecanismo se fundamenta adicionalmente en la relación de subordinación existente entre los residentes y los órganos de dirección y administración, quienes tienen la potestad de imponer sanciones y obligaciones que inciden directamente en las condiciones de vida dentro de las copropiedades.

Desde un punto de vista normativo, el análisis permitió delimitar que el reglamento de propiedad horizontal, los manuales de convivencia y las decisiones asamblearias, definitivamente sí constituyen expresiones legítimas de la autonomía reglamentaria, siempre que sean adoptadas bajo las reglas imperativas de quórum y mayorías que les otorgan fuerza obligatoria frente a todos los copropietarios. No obstante, la fuerza vinculante que surge a partir de este negocio jurídico está sometida a la supremacía constitucional. Así, aun cuando una disposición haya sido aprobada conforme a los procedimientos de quórum y mayorías establecidos en la Ley 675 del 2001 o conforme al reglamento de la propiedad horizontal, esta disposición puede ser objeto de inaplicación cuando su contenido vulnere derechos fundamentales. La legitimidad democrática interna no constituye entonces un blindaje frente a la posibilidad de control constitucional por parte de los jueces, de este modo, las decisiones colectivas que desborden los fines propios de la copropiedad pueden perder sus efectos

jurídicos cuando interfieren de manera desproporcionada en la vida personal o familiar de los residentes.

En este escenario, la familia emerge como un límite al ejercicio de la autonomía reglamentaria. La evolución jurisprudencial del artículo 42 superior ha consolidado un concepto amplio, plural y dinámico de familia, que trasciende el modelo nuclear tradicional y se proyecta sobre diversas formas de composición doméstica. Esta comprensión implica que las normas internas de la copropiedad no pueden interferir, más que lo estrictamente necesario para cumplir el fin perseguido, en las dinámicas de cuidado, convivencia e intimidad que se desarrollan al interior del hogar o en las zonas comunes. La protección de los hogares se intensifica cuando dentro del núcleo familiar existen sujetos de especial protección constitucional, como niños, niñas, adolescentes, adultos mayores, personas en situación de discapacidad y poblaciones históricamente discriminadas, frente a estos casos, las medidas, antes de ser adoptadas, deben superar un juicio estricto de proporcionalidad.

La jurisprudencia también ha evidenciado que la autonomía reglamentaria no habilita la imposición de disposiciones discriminatorias. Las cláusulas o prácticas que establecen tratos desiguales fundados en la filiación, la orientación sexual o la composición familiar también deben ser sometidas a juicios estrictos de proporcionalidad, mediante la aplicación del test de proporcionalidad. En estos casos, la Corte ha reiterado que la voluntad de las mayorías no legitima la exclusión ni la estigmatización de las minorías, pudiendo incluso ordenar judicialmente la modificación de estatutos o reglamentos, así como el retiro de disposiciones con criterios sospechosos de diferenciación. Además, el control judicial se proyecta también sobre manifestaciones contemporáneas de la vida familiar aún no reconocidas plenamente por nuestro ordenamiento jurídico, como lo es la convivencia con animales domésticos. Cuando estos integran la dinámica afectiva del hogar, se ha reconocido que su restricción puede comprometer derechos como la intimidad y el libre desarrollo de la personalidad.

En materia sancionatoria, el artículo permitió identificar límites constitucionales claros frente a las obligaciones de hacer o no hacer, adoptadas por las propiedades horizontales para presionar el pago de expensas. La jurisprudencia ha distinguido entre

servicios esenciales y no esenciales como criterio relevante para evaluar la proporcionalidad de las sanciones. Los servicios esenciales no pueden ser suspendidos como mecanismo de coerción económica, pues su interrupción trasciende el ámbito patrimonial e impacta directamente al núcleo familiar; incluso, respecto de servicios no esenciales, la jurisprudencia ha evidenciado que su restricción puede resultar desproporcionada cuando afecta de manera directa derechos fundamentales o condiciones mínimas de existencia, como la seguridad personal, la libertad de locomoción o el acceso efectivo a la vivienda. En tales eventos, la acción de tutela procede para evitar la prolongación de la vulneración, ordenándose el restablecimiento de los servicios o accesos restringidos, pues estos conflictos económicos con las propiedades horizontales pueden ser tramitados por vías judiciales ordinarias, como los procesos ejecutivos.

De este desarrollo se desprenden consecuencias jurídicas relevantes. Las disposiciones internas que interfieran en la intimidad familiar o en la vida doméstica pueden ser inaplicadas por vía de tutela cuando su ejecución afecte derechos fundamentales. Las disposiciones, medidas o sanciones que establezcan tratos discriminatorios por filiación, orientación sexual o composición familiar pueden ser declaradas contrarias a la Constitución Política, aun cuando hayan sido aprobadas por mayorías en virtud de la autonomía privada. Las sanciones por mora que impliquen la suspensión de servicios esenciales, pueden ser suspendidas judicialmente al comprometer derechos como la seguridad, la salud o la vida digna, y las restricciones sobre servicios no esenciales pueden ser neutralizadas cuando su impacto resulte desproporcionado frente a la vida familiar.

En síntesis, la jurisprudencia analizada permite concluir que la propiedad horizontal es un régimen de convivencia jurídicamente legítimo, pero constitucionalmente condicionado. Las disposiciones adoptadas en ejercicio de la autonomía reglamentaria conservan plena validez siempre que se orienten a garantizar los fines propios de la copropiedad —su adecuada administración, sostenibilidad financiera, seguridad y convivencia pacífica— y no desborden el ámbito funcional para el cual fueron concebidas. Sin embargo, cuando dichas decisiones se proyectan de manera desproporcionada sobre la dignidad humana, la igualdad, la intimidad personal o la vida familiar de los residentes, se

activa el control constitucional como mecanismo de contención frente a los excesos de la autonomía privada organizada. En este escenario, la protección de la familia —entendida en sentido amplio y evolutivo, y proyectada funcionalmente hacia la protección de sus integrantes— no opera como un obstáculo a la organización comunitaria, sino como un parámetro sustantivo de validez de sus decisiones. Así, el régimen de propiedad horizontal se reafirma no como un espacio inmune a la Constitución, sino como un microorden jurídico sometido a ella, donde la eficacia de la autonomía reglamentaria encuentra su límite definitivo en la protección de los derechos fundamentales y en la preservación de la familia como núcleo esencial de la sociedad.

Referencias

- Arévalo Guerrero, I. H. (2024). *Propiedad horizontal: Casuística jurisprudencial*. Universidad Externado de Colombia. <https://doi.org/10.57998/bdigital/handle.001.1728>
- Armenta Ariza, A. (2019). *El test de proporcionalidad: Su uso y aplicación en la jurisprudencia de la Corte Constitucional colombiana*. Universidad Libre. <https://hdl.handle.net/10901/15539>
- Castillo, E. (2022). Evolución del concepto de familia desde la Constitución de 1991. *Vía Iuris*, (32), 113–131. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8417463>
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 1. Gaceta Constitucional No. 116.
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 15. Gaceta Constitucional No. 116.
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 42. Gaceta Constitucional No. 116.
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 44. Gaceta Constitucional No. 116.
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 49. Gaceta Constitucional No. 116.
- Corte Constitucional de Colombia. (1997, enero 30). *Sentencia T-035 de 1997*. M.P. Hernando Herrera Vergara.
- Corte Constitucional de Colombia. (1998, marzo 26). *Sentencia T-119 de 1998*. M.P. Fabio Morón Díaz.
- Corte Constitucional de Colombia. (2001, junio 9). *Sentencia SU-509 de 2001*. M.P. Alfredo Beltrán Sierra.
- Corte Constitucional de Colombia. (2002, mayo 2). *Sentencia C-318 de 2002*. M.P. Alfredo Beltrán Sierra.
- Corte Constitucional de Colombia. (2003, julio 17). *Sentencia T-595 de 2003*. M.P. Clara Inés Vargas Hernández.
- Corte Constitucional de Colombia. (2008, mayo 6). *Sentencia T-433 de 2008*. M.P. Jaime Araújo Rentería.
- Corte Constitucional de Colombia. (2011, diciembre 1). *Sentencia T-909 de 2011*. M.P. Juan Carlos Henao Pérez.
- Corte Constitucional de Colombia. (2013, enero 28). *Sentencia T-034 de 2013*. M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/t-034-13.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2016, junio 2). *Sentencia T-292 de 2016*. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/t-292-16.htm>

-
- Corte Constitucional de Colombia. (2017, marzo 7). *Sentencia T-141 de 2017*. M.P. María Victoria Calle Correa.
- Corte Constitucional de Colombia. (2017, abril 26). *Sentencia C-246 de 2017*. M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.
- Corte Constitucional de Colombia. (2019, julio 10). *Sentencia C-328 de 2019*. M.P. Alejandro Linares Cantillo.
- Corte Constitucional de Colombia. (2020, julio 29). *Sentencia T-283 de 2020*. M.P. Diana Fajardo Rivera.
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (2023, marzo 2). *Sentencia STC1926-2023*. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. Salvamento de voto: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/relatorias/tutelas/B%20ABR2023/STC1926-2023.pdf>
- Ley 675 de 2001. (2001, agosto 3). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial No. 44.591.
- Mahecha Rodríguez, D. R., & Dussan Rivera, S. R. (2020). *Las nuevas formas de familia en Colombia: Los aportes desde el derecho constitucional*. Universidad Santo Tomás. <https://repository.usta.edu.co/server/api/core/bitstreams/1a161ee0-3f86-49a9-831d-bf0e72a76ad1/content>
- Puyana Villamizar, Y. (2004). *La familia extensa: Una estrategia local ante crisis sociales y económicas*. Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/21696>
- Quinche Ramírez, M. F., & Peña Huertas, R. D. (2013). *El derecho judicial de la población LGBTI y de la familia*. Universidad del Rosario – Legis.
- Ramírez Guerrero, Á. C. (2015). *Del régimen de propiedad horizontal: Un estudio del manual de convivencia como sistema alternativo de solución de conflictos*. Universidad Católica de Colombia. <https://repository.ucatolica.edu.co/entities/publication/3113ec98-5283-4ea9-92db-390b4e1cc8bb>