

**La tenencia de mascotas en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia y su relación con los principios orientadores de la Ley 675 de 2001 en el régimen propiedad horizontal<sup>1</sup>**

**Jairo Nicolas Correa<sup>2</sup>**

**Resumen:** Este estudio se realiza con el objetivo de analizar el impacto de la regulación de la tenencia de mascotas en los contratos de arrendamiento dentro del régimen de propiedad horizontal, considerando los derechos de los propietarios y el bienestar comunitario. Para el desarrollo del estudio se tuvo como base un enfoque cualitativo mediante un análisis documental, que incluyó la revisión de normativas, sentencias judiciales y literatura especializada. Los hallazgos permitieron evidenciar que, aunque la normativa vigente posibilita la implementación de regulaciones internas en propiedad horizontal, estas no deben contravenir derechos fundamentales de los propietarios de mascotas. En este sentido, la Corte Constitucional ha establecido límites a restricciones arbitrarias y ha reconocido la tenencia de mascotas como un componente del libre desarrollo de la personalidad, sin perder de vista la importancia de buscar un equilibrio entre la convivencia armónica y el bienestar animal. Una de las conclusiones a las cuales se llega indica que es necesaria la modificación de los reglamentos internos de las copropiedades, orientándolos hacia la reglamentación y el consenso en lugar de la prohibición, lo que permitiría crear escenarios propicios para la mediación de conflictos y la promoción de la educación sobre la tenencia responsable de mascotas, garantizando así los derechos de las partes.

**Palabras clave:** contratos de arrendamiento; régimen de propiedad horizontal; regulación de la tenencia de mascotas; bienestar de los animales.

**Abstract:** This study aims to analyze the impact of pet ownership regulation on rental contracts within the horizontal property regime, considering the rights of property owners and community well-being. The study adopts a qualitative approach, utilizing a documentary analysis that includes a review of regulations, judicial rulings, and specialized literature. The findings

---

<sup>1</sup> Artículo de revisión para optar a título de Abogado de la Universidad Católica Luis Amigó.

highlight that, although the current regulations allow for the implementation of internal rules within horizontal property regimes, these rules must not contravene the fundamental rights of pet owners. In this regard, the Constitutional Court has set limits on arbitrary restrictions and recognized pet ownership as a component of the free development of personality, while emphasizing the importance of balancing harmonious coexistence and animal welfare. One of the conclusions drawn indicates the need to modify the internal regulations of condominiums, directing them towards regulation and consensus rather than prohibition. This would create favorable scenarios for conflict mediation and the promotion of education on responsible pet ownership, thus ensuring the rights of all parties involved.

**Keywords:** rental contracts; horizontal property regime; pet ownership regulation; animal welfare.

## Introducción

La convivencia en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en Colombia presenta múltiples desafíos en términos de regulación y normatividad, siendo la tenencia de mascotas uno de los principales focos de conflicto. Según Remolina Ramírez (2021), este es un tema neurálgico, ya que sugiere encontrar un equilibrio entre los derechos individuales de los propietarios y las normas comunitarias de las copropiedades, el cual, en algunos casos, no se logra de forma satisfactoria, lo que puede derivarse en tensiones y disputas legales entre los residentes de la copropiedad.

Si bien es cierto, la Corte Constitucional en la sentencia T-035 de 1997 estableció que la prohibición absoluta de animales en estos espacios vulnera derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad y la intimidad familiar (Sentencia T-035, 1997), también lo es que, la Ley 675 de 2001 otorgó facultades a las copropiedades para regular internamente la tenencia de mascotas (Ley 675, 2001), como lo plantea Martínez (2020), la legislación vigente aun deja margen para interpretaciones diversas en cuanto a las restricciones y obligaciones que pueden establecerse en los reglamentos internos de cada copropiedad.

Lo anterior, imposibilita que se le dé una gestión efectiva a los conflictos que surgen entre copropietarios, administradores y arrendatarios, debido a factores como los ruidos molestos, la falta de control sobre residuos y el incumplimiento de normas de seguridad, aspectos que pueden generar disputas que no solo afectan la armonía entre vecinos, sino que también han tenido impacto en el mercado inmobiliario, al influir en decisiones de arrendamiento y en la estabilidad de los contratos. Particularmente, en el país, estas problemáticas se han intensificado con el crecimiento de la población que posee mascotas (Hena, 2024) y la falta de directrices claras dentro del marco normativo actual (Alzate, 2024).

Por lo anterior, el propósito de este artículo es analizar el impacto de la regulación de la tenencia de mascotas en los contratos de arrendamiento dentro del régimen de propiedad horizontal, considerando los derechos de los propietarios y el bienestar comunitario. Para ello, se estudiará el marco legal colombiano aplicable, se examinarán los conflictos jurídicos y prácticos surgidos en la jurisprudencia y se propondrán estrategias que permitan adaptar la regulación de la propiedad horizontal a la realidad actual.

El desarrollo del artículo se estructura de la siguiente manera: en primer lugar, se realizará una revisión de la normativa vigente en Colombia sobre la tenencia de mascotas en propiedad horizontal. Luego, se abordarán los principales conflictos derivados de esta regulación y sus implicaciones legales y sociales. Posteriormente, se analizarán estrategias y propuestas normativas que podrían mejorar la convivencia entre copropietarios sin vulnerar derechos fundamentales. Finalmente, se presentarán las conclusiones y recomendaciones derivadas del estudio, con el fin de aportar insumos para futuras reformas legales o estrategias de gestión en el ámbito de la propiedad horizontal.

Cabe resaltar que, este estudio cobra relevancia debido a la transformación en la relación entre los seres humanos y los animales, pasando de un vínculo meramente funcional a una conexión emocional y familiar (Acero y Montenegro, 2019). A nivel teórico, la investigación contribuye al análisis del equilibrio entre el derecho a la propiedad privada y las normas de convivencia dentro del régimen de propiedad horizontal. Metodológicamente, se adopta un enfoque cualitativo basado en la revisión de la normativa vigente y la jurisprudencia aplicable,

permitiendo evaluar si la regulación actual responde a las necesidades de los copropietarios y los tenedores de mascotas.

## Metodología

La investigación se desarrolla bajo un enfoque cualitativo, el cual permite la comprensión profunda de fenómenos sociales y jurídicos desde la perspectiva de los actores involucrados (Flick, 2022). Según Denzin y Lincoln (2018), la investigación cualitativa busca interpretar la realidad social a partir de experiencias, discursos y marcos normativos que condicionan la interacción entre los individuos. En este caso, se analizará cómo la tenencia de mascotas impacta la convivencia en unidades residenciales y si las normativas actuales requieren ajustes para garantizar la armonía entre residentes y mascotas.

Desde el punto de vista teórico, el estudio se enmarca en la teoría crítica del derecho, que permite analizar las normas jurídicas, no solo como reglas estáticas, sino como construcciones sociales en constante evolución que deben responder a los cambios en la sociedad (Habermas, 2020). Este enfoque facilita la comprensión del impacto social de la legislación sobre propiedad horizontal y la tenencia de mascotas, permitiendo una evaluación crítica de sus alcances y limitaciones. Además, la investigación incorpora elementos de la teoría axiológica del derecho, en la medida en que se examinan los valores y principios jurídicos que subyacen en la normativa vigente (Atienza, 2019).

En términos metodológicos, se emplea la estrategia de análisis documental, lo que implica una revisión sistemática de sentencias judiciales, normativas y literatura especializada en propiedad horizontal y tenencia de mascotas. Según Bowen (2009), el análisis documental permite la identificación de patrones normativos y discursivos en la producción legal y académica, proporcionando una base sólida para la interpretación jurídica.

Los criterios de inclusión del material se centrarán en documentos jurídicos relevantes como la Ley 675 de 2001 sobre el régimen propiedad horizontal, sentencias de la Corte Constitucional de Colombia y normas relacionadas con la tenencia de mascotas en espacios

residenciales. Se incluirán también estudios y artículos de revistas indexadas que analicen la convivencia en propiedad horizontal desde una perspectiva jurídica y social (Arévalo, 2024; Ramírez, 2021). Por otro lado, los criterios de exclusión se aplicarán a normativas derogadas, documentos sin respaldo académico o jurídico y estudios que no guarden relación con el objeto de análisis.

El proceso de análisis se realizará siguiendo un enfoque temático-categorial (Braun y Clarke, 2021), lo que permitirá identificar los principales ejes de discusión en la jurisprudencia y doctrina relevante. Para ello, se establecerán categorías como: (1) derechos fundamentales en la convivencia, (2) conflictos jurídicos por tenencia de mascotas y (3) propuestas normativas para la regulación de la propiedad horizontal en relación con los animales de compañía.

Finalmente, cabe resaltar que, desde una perspectiva ética, la investigación respetará los principios de integridad académica, asegurando el uso adecuado y transparente de las fuentes consultadas. Se garantizará la correcta citación de autores y documentos jurídicos, en cumplimiento con las normas de propiedad intelectual y la Ley de Protección de Datos Personales en Colombia. Asimismo, se mantendrá una postura objetiva en el análisis, evitando sesgos que puedan afectar la imparcialidad de las conclusiones.

## Resultados

### **Normativas vigentes en Colombia relacionadas con la tenencia de mascotas en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.**

En este apartado se realiza un análisis de las normativas vigentes en Colombia que regulan la tenencia de mascotas en inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal. Para ello, se toman como base leyes nacionales y algunas sentencias de la Corte Constitucional.

## Leyes nacionales relacionadas con tenencia de mascotas en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

### *Ley 675 de 2001 - Ley de Propiedad Horizontal*

La Ley 675 de 2001 regula el sistema de propiedad horizontal en Colombia y establece los fundamentos para el correcto uso de los bienes comunes, la convivencia pacífica entre los propietarios y el manejo adecuado de los espacios comunes y privados (Ley 675, 2001). De acuerdo con Niño (2016), esta normativa ejerce un efecto significativo en varios aspectos de la vida en conjuntos residenciales, dado que uno de los elementos clave transversales a la misma es el reconocimiento del derecho de los copropietarios para tomar decisiones sobre distintos aspectos que afectan la convivencia, incluyendo la tenencia de mascotas.

Particularmente, en su artículo 5, la Ley 675 de 2001 concede a las asambleas de copropietarios la autoridad específica para regular los temas de convivencia en propiedades horizontales, por tanto, las asambleas tienen el poder de establecer las condiciones para el uso de las zonas comunes como es el caso de pasillos, ascensores, áreas de esparcimiento y jardines, además, de definir reglas de convivencia obligatorias para todos los residentes (Ley 675, 2001, art. 5). A pesar de que esta normativa no hace referencia explícita a las mascotas, permite regular su tenencia cuando perjudique la convivencia o el uso correcto de los espacios comunes de la copropiedad. Esta interpretación concuerda con lo dictado en el artículo 28 de la misma ley, que indica que las asambleas de la copropiedad pueden modificar elementos de los reglamentos, siempre que dicha modificación no sea en contra de la ley.

Al otorgar a las asambleas de propietarios la autoridad para regular el manejo de los bienes compartidos (Ley 675 de 2001), implícitamente les otorga la facultad de estipular normas respecto a la presencia de animales de compañía en estos lugares. Como indica la doctrina especializada (Martínez, 2020), este marco jurídico permitiría la aplicación de acciones como: la obligatoriedad de usar correas, la limitación a ciertas áreas (como piscinas o áreas para niños), o incluso el establecimiento de horarios concretos para su uso (Cerdeira, 2021), siempre y cuando, estas

decisiones mantengan proporcionalidad con el derecho a la tenencia responsable de mascotas establecido en el marco jurídico colombiano.

En lo que respecta concretamente a los contratos de arrendamiento, los arrendadores pueden incluir en el reglamento interno de la copropiedad disposiciones que regulen la tenencia de mascotas, siempre y cuando no contravengan los derechos fundamentales de los arrendatarios. En este caso, los arrendadores deben asegurarse de que las cláusulas relacionadas con las mascotas estén alineadas con las normativas establecidas en la Ley 675 y en el reglamento interno de la copropiedad, de esta manera, se pueden generar cláusulas justas y equitativas, sin violar los derechos de los arrendatarios o afectar la convivencia de los copropietarios.

### ***Ley 820 de 2003- Ley que regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana***

La Ley 820 de 2003 trata sobre el alquiler de viviendas urbanas en Colombia y establece las condiciones bajo las cuales los arrendadores y arrendatarios deben asumir sus correspondientes obligaciones (Ley 820, 2003). Aunque la ley se enfoca principalmente en la propiedad y el uso de la misma, sus disposiciones también inciden de forma significativa en la tenencia de animales de compañía en los contratos de arrendamiento.

Específicamente, el artículo 9 de la Ley 820 de 2003 expresa que el arrendatario tiene el deber de conservar el inmueble en óptimas condiciones de servicio, seguridad e higiene durante el periodo de alquiler, medida que conlleva la obligación de reparar cualquier daño provocado por las mascotas que residan en el inmueble (Ley 820, 2003, art. 9). Por lo tanto, en caso de tener animales en una propiedad arrendada, el arrendatario debe asumir la responsabilidad por los perjuicios provocados por su animal de compañía, denominados daños a la propiedad. Estos pueden aparecer por el uso incorrecto o incidentes vinculados con la conducta del animal y deben ser sustituidos por el arrendatario. Algunos ejemplos de este tipo de daños son:

- Daños perceptibles en el inmueble: si un animal doméstico no tiene un adecuado entrenamiento o experimenta ansiedad por separación puede llegar a rasgar los pisos,

puertas o paredes de la vivienda, dejando daños perceptibles. En esta situación, el arrendador tiene la obligación de reparar o pintar las superficies afectadas.

- Daños a muebles o electrodomésticos: los arrendatarios también podrían asumir la responsabilidad de los perjuicios a muebles, tapetes o electrodomésticos provocados por el comportamiento de sus animales de compañía. A título de ejemplo, si un perro derriba un cable de un aparato electrónico o un gato orina en una alfombra, el arrendador deberá asumir los gastos de reparación o sustitución<sup>3</sup>.

El concepto de reparaciones o sustituciones necesarias, implica que el arrendatario debe realizar aquellas reparaciones derivadas del uso o abuso del inmueble durante el arrendamiento (Torrado, 2020) que, en el contexto de las mascotas, son especialmente relevantes debido a los efectos que los animales de compañía pueden generar sobre las propiedades.

Respecto al mal uso del inmueble, el arrendatario no solo es responsable de los daños materiales ocasionados por su mascota, sino también de las consecuencias derivadas de la convivencia (Quintana y Amaris, 2022). Bajo esta visión, si la mascota causa un daño al inmueble o genera conflictos con los vecinos, el arrendatario debe asumir la responsabilidad de resolver dichos problemas. A título de ejemplo, si un arrendatario permite que su mascota cause daños en las zonas comunes, como dañar áreas verdes o ensuciar pasillos, el arrendatario será responsable de reparar estos daños.

Si el arrendatario no cumple con la obligación de reparar los daños causados por su mascota, el arrendador puede exigir la reparación mediante la retención del depósito de garantía o incluso iniciar un proceso legal para cubrir los costos de reparación. Además, el arrendador puede solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento si considera que el daño es significativo o si el arrendatario no está cumpliendo con las condiciones de convivencia estipuladas en el contrato. De igual modo, como se establece en el artículo 34, “sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere

---

<sup>3</sup> Estos casos se fundamentan en circunstancias hipotéticas que podrían suceder. No obstante, los acuerdos vinculados a las reparaciones deben ser fijados directamente entre el propietario y el inquilino, o, en caso contrario, ser resueltos por un juez si no se alcanza un acuerdo.

lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes” (Ley 820, 2003, art. 34).

La Ley 820 de 2003, establece entonces responsabilidad para los arrendatarios en cuanto a la tenencia de animales, exigiendo no solo la reparación de daños materiales causados por las mascotas, sino también la resolución de conflictos derivados de la convivencia, lo que lleva tanto a arrendadores como a arrendatarios a fijar y acordar reglas claras en materia dentro del contrato de arrendamiento.

### ***Ley 1774 de 2016- Ley de Protección de los Animales***

La Ley 1774 de 2016 marcó un antes y un después en la legislación colombiana al reconocer que “los animales como seres sintientes no son cosas” (Ley 1774, 2016, art. 2). Este cambio rompe con la visión tradicional del Código Civil, que los consideraba meros bienes, y les otorga un estatus especial que exige su protección (Suárez, 2023). Además, este reconocimiento se apoya en el artículo 79 de la Constitución, que garantiza la protección del medio ambiente, lo que refuerza la idea de que los animales no pueden ser tratados simplemente como objetos.

Este marco legal tiene un impacto directo en la convivencia dentro de las propiedades horizontales, ya que refuerza la responsabilidad de los dueños de garantizar el bienestar de sus mascotas. Aquí, es donde entra en juego el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016), que establece reglas claras sobre la tenencia de animales en espacios públicos y privados, además de sanciones para quienes no cumplan con sus deberes como propietarios (Ley 1801, 2016).

Ahora bien, aunque las propiedades horizontales pueden definir reglas internas para la convivencia (García y Montoya, 2019), estas no pueden pasar por encima de derechos fundamentales ni ignorar el reconocimiento legal de los animales como seres sintientes. En este sentido, la Corte Constitucional ha sido clara al señalar que prohibir de manera absoluta la presencia de mascotas en viviendas no solo es una medida excesiva, sino que también puede afectar el derecho al libre desarrollo de la personalidad (Sentencia T-034, 2019).

Puede indicarse que la Ley 1774 de 2016 incorpora una dimensión ética y legal relevante dentro de los contratos de arrendamiento, en la medida que exige que las normas referentes a la tenencia animal salvaguarden los derechos fundamentales de los arrendatarios, además, promuevan la convivencia basada en el respeto de las partes y el bienestar animal. Esta Ley, aunque no habla directamente de la tenencia de mascotas en propiedad horizontal, si lleva a considerar la relevancia de los animales de compañía, lo que puede trasladarse en situaciones como firmar un contrato de arrendamiento, el cual, bajo esta lógica, no debe tener cláusulas excesivas o desproporcionadas referentes a la tenencia de estas mascotas.

### *Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016)*

El Código Nacional de Policía y Convivencia, en su artículo 117, establece normas específicas sobre la tenencia de mascotas en Colombia, indicando que solo se pueden tener como animales de compañía aquellos permitidos por la ley vigente, además, que en propiedades horizontales y conjuntos residenciales, los perros deben llevar trailla en las áreas comunes, y si pertenecen a la categoría de manejo especial, también deben portar bozal y contar con el permiso correspondiente.

En el primer párrafo del artículo 117 se reconoce el derecho de las personas con discapacidad a estar acompañadas por perros guías, garantizando su acceso sin restricciones. Sin embargo, como señala Fonseca (2020), la norma solo contempla a quienes tienen discapacidad visual, dejando por fuera a aquellas personas con otras discapacidades que también requieren el apoyo de un perro de asistencia para su movilidad y acceso a espacios públicos. La Corte, en la sentencia C-048 de 2020, al analizar el caso, confirmó que esta exclusión se debe a que la norma solo hace referencia a perros entrenados como guías, alineándose con estándares internacionales, pero sin considerar las necesidades de otros grupos en situación de discapacidad.

Así mismo, el segundo párrafo señala que la permanencia de mascotas en edificaciones públicas dependerá de la reglamentación interna de cada lugar, permitiendo excepciones en circunstancias extraordinarias. Este último punto puede generar problemas, ya que deja un margen

amplio para posibles restricciones, lo que podría afectar el derecho de los propietarios de mascotas (Cantor, 2025) y, aunque la norma exige que cualquier prohibición esté justificada, no define con precisión qué se entiende por circunstancias extraordinarias, lo que abre la puerta a interpretaciones subjetivas y a posibles limitaciones excesivas.

### **Sentencias de la Corte Constitucional sobre la tenencia de mascotas**

El debate sobre la tenencia de mascotas en propiedades horizontales ha llevado a la Corte Constitucional de Colombia a pronunciarse en múltiples ocasiones, con la finalidad de encontrar un equilibrio entre el derecho de las personas a convivir con sus animales de compañía y el respeto por la convivencia y tranquilidad de los demás copropietarios. Este tema toca aspectos clave como la propiedad privada, el libre desarrollo de la personalidad y la armonía en espacios compartidos, lo que ha llevado a la Corte a fijar criterios para regular su ejercicio sin vulnerar derechos fundamentales.

En consonancia con lo anterior, en este apartado se analizarán, en orden cronológico, las siguientes sentencias relacionadas con la tenencia de mascotas en propiedad horizontal: Sentencia T-035 de 1997, Sentencia T-119 de 1998, Sentencia T-889 de 1999, Sentencia T-595 de 2003, Sentencia C-439 de 2011, Sentencia T-155 de 2012, Sentencia T-034 de 2013, Sentencia C-059 de 2018 y Sentencia C-048 de 2020.

#### ***Sentencia T-035 de 1997***

La sentencia T-035 de 1997 fue una de las primeras en abordar directamente la tenencia de mascotas en propiedad horizontal (Sentencia T-035, 1997). En este caso, la Corte Constitucional tuvo que decidir sobre la prohibición absoluta de animales en una copropiedad, analizando si esta medida vulneraba derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad y la privacidad familiar (Cunya y Fuentes, 2023).

La Constitución Política de Colombia, en su artículo 16, protege el derecho al libre desarrollo de la personalidad, lo que implica que cada persona tiene autonomía para tomar

decisiones sobre su vida, incluyendo la convivencia con animales de compañía. De allí que, la Corte reconociera que para muchos propietarios, sus mascotas no son simples bienes, sino miembros fundamentales de su familia, por tanto, restringir su presencia sin justificación afectaría no solo su bienestar, sino también el concepto de familia multi-especie, donde el vínculo emocional con los animales es equiparable al que se tiene con otros integrantes del hogar (Padilla, 2023, p. 27).

El caso específico que originó esta sentencia surgió cuando una ciudadana presentó una acción de tutela contra un funcionario de Policía de Usaquén, quien ordenó el retiro de sus perros del edificio donde residía. Esto ocurrió tras la queja de un vecino, quien argumentó que los animales causaban problemas al defecar en áreas comunes, ladrar con frecuencia y generar olores desagradables que afectaban su salud y tranquilidad. Aunque no se logró determinar si estos inconvenientes eran causados únicamente por los perros de la demandante o por otras mascotas en la copropiedad, la Corte falló a su favor, en la medida que, consideró que la decisión de tener animales de compañía está protegida por los derechos a la intimidad y al libre desarrollo de la personalidad, y que cualquier limitación a esta elección debe estar debidamente justificada (Martínez, 2024). En este caso la sentencia T-035 de 1997 estableció un precedente importante al enfatizar que, si bien las normas de convivencia pueden regular la presencia de mascotas en espacios compartidos, no pueden hacerlo de manera arbitraria ni absoluta.

### ***Sentencia T-119 de 1998***

En la Sentencia T-119 de 1998 se reconoce que los ladridos de los perros son una manifestación natural de su comportamiento, de allí que la Corte Constitucional determine que no es razonable exigir a los dueños que repriman este sonido, pues hacerlo atentaría contra la esencia y el bienestar del animal. De acuerdo con Muñoz y Aguirre (2014), este fallo es especialmente relevante porque adopta una visión bio-céntrica en la regulación de la convivencia en espacios compartidos, destacando que los animales, como seres sintientes, tienen derechos implícitos que deben ser respetados dentro de la sociedad humana.

La Corte subrayó que el derecho de los animales a expresarse no puede ser anulado en favor de la tranquilidad de los vecinos, sino que debe buscarse un equilibrio donde ambos intereses coexistan (Giraldo y Bermúdez, 2024). En lugar de prohibir la presencia de los perros o exigir su retiro de la propiedad, el fallo insta a implementar medidas que minimicen el impacto del ruido sin comprometer el bienestar del animal ni el derecho de su dueño a su compañía (Rincón Angarita, 2018). Con ello, se reafirma la necesidad de construir modelos de convivencia basados en el respeto mutuo, donde se reconozca que los animales no son simples posesiones, sino seres con necesidades y derechos que deben ser protegidos.

### ***Sentencia T-889 de 1999***

La sentencia T-889 de 1999 de la Corte Constitucional resolvió una acción de tutela interpuesta por el representante legal de la urbanización Palestina en Envigado contra una copropietaria, exigiendo el retiro de un perro de raza pitbull por representar un riesgo para la comunidad. El Juzgado Segundo Penal Municipal de Envigado concedió la tutela y ordenó el retiro del animal, argumentando que solo se permiten animales domésticos en propiedad horizontal y que los pitbull, considerados domesticados y no domésticos, pueden representar un peligro imprevisible. En segunda instancia, el Juzgado Penal del Circuito de Envigado confirmó la decisión bajo los mismos argumentos.

Al revisar el caso, la Corte Constitucional encontró que el motivo de la tutela había desaparecido, pues la propietaria sacrificó al perro al no encontrar otro lugar donde tenerlo. No obstante, la Corte analizó el proceso y señaló que los jueces de instancia no realizaron una valoración probatoria suficiente sobre la naturaleza del animal y su comportamiento. También destacó que la Ley 428 de 1998 permite la permanencia de mascotas en unidades residenciales cerradas, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en sus reglamentos. En su decisión, la Corte confirmó las sentencias previas, pero por razones distintas, y exhortó al Congreso de la República a legislar sobre la tenencia de razas consideradas peligrosas, dada la falta de regulación clara en la materia.

### ***Sentencia T-595 de 2003***

La Sentencia T-595 de 2003 establece que la tenencia de mascotas debe ser responsable y ajustarse a las normas de convivencia en propiedad horizontal. La Corte Constitucional resalta que el derecho a tener un animal de compañía no es absoluto, ya que debe armonizarse con los derechos de los demás residentes, especialmente en lo relacionado con ruido, higiene y seguridad (Sentencia T-595, 2003).

El fallo enfatiza que la presencia de animales en espacios compartidos no puede afectar la tranquilidad ni el bienestar de la comunidad. En este sentido, la convivencia pacífica debe garantizarse a través de normativas internas que regulen la interacción entre propietarios de mascotas y demás residentes. Como señala Muñoz López (2020), la responsabilidad del dueño va más allá del cuidado del animal, e incluye el respeto por el entorno y las personas con quienes comparte el espacio.

La Corte reafirma que, aunque la tenencia de mascotas está vinculada a derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad y la intimidad, estos deben equilibrarse con los derechos de los demás, como la seguridad y la tranquilidad. Así, la sentencia valida la implementación de reglamentos que promuevan la convivencia armónica dentro de la propiedad horizontal (Luna, 2024).

### ***Sentencia C-439/11.***

La sentencia C-439 de 2011 de la Corte Constitucional resalta la protección de derechos fundamentales, como la igualdad y la libre personalidad, frente a la restricción del transporte de mascotas en transporte público, según el artículo 87 de la Ley 769 de 2002. La Corte reconoce el vínculo entre los seres humanos y sus mascotas, estableciendo que deben ser transportadas en condiciones adecuadas para su bienestar. En el contexto de la propiedad horizontal, este fallo implica que las comunidades pueden permitir el acceso de mascotas a espacios comunes, siempre

que se garantice su seguridad y el respeto por los demás copropietarios, equilibrando derechos humanos y bienestar animal.

### *Sentencia T-155 de 2012*

La Corte Constitucional, a través de la sentencia T-155 de 2012 reafirma el derecho que tiene las personas a la tenencia de animales domésticos dentro de la propiedad horizontal, vinculándolo con la intimidad familiar y con el libre desarrollo de la personalidad. Esta decisión fue tomada a raíz de la expulsión de un perro raza rottweiler de un residente sin un proceso previo, lo que dio paso a la vulneración de sus derechos. Al respecto, Dávila y Ochoa (2023), indica que si bien las copropiedades pueden regular la tenencia de animales potencialmente peligrosos, estas deben, sin excepción alguna, asegurar siempre que respeten las garantías procesales.

### *Sentencia T-034 de 2013*

La sentencia T-034 de 2013 enfatiza que los reglamentos de propiedad horizontal y los manuales de convivencia deben estar alineados con la Constitución, especialmente con los derechos fundamentales, como el derecho a la familia, el cual, desde una visión amplia, puede relacionarse con la noción de familia multiespecie (Angarita y Wagner, 2022). Esta sentencia permite visibilizar el reconocimiento a las mascotas como miembros fundamentales de la estructura familiar, lo que refuerza la idea de que su tenencia no puede ser arbitrariamente restringida, sino que, necesariamente, debe cumplir criterios de razonabilidad y proporcionalidad, garantizando simultáneamente la seguridad y el bienestar de los animales.

### *Sentencia C-059 de 2018*

La Sentencia C-059 de 2018 resolvió una demanda contra los artículos 127 a 134 del Código Nacional de Policía (Ley 1801, 2016), que regulan perros potencialmente peligrosos (Bohórquez et al., 2022). El caso surgió cuando dos ciudadanas indicaron que estos artículos vulneraban principios constitucionales fundamentales, planteándose el problema jurídico: ¿Es

justo imponer obligaciones más estrictas a los dueños de ciertas razas de perros consideradas potencialmente peligrosas?

Como lo menciona Jaramillo Palacio (2024), aunque todos los perros pueden representar algún riesgo, solo algunos dueños debían asumir cargas adicionales, como el uso obligatorio de bozal, la contratación de seguros o incluso la posibilidad de que su mascota fuera excluida de conjuntos residenciales por decisión mayoritaria de los copropietarios. Según las demandantes, esto no solo violaba el principio de igualdad (Constitución política, artículo 13), sino que también afectaba garantías procesales básicas (Constitución política, 1991).

Al resolver el caso, la Corte adoptó una postura intermedia, ya que, por un lado, reconoció la legitimidad del Estado para establecer medidas preventivas en aras de la seguridad ciudadana, validando así el grueso de la normativa. Sin embargo, en un gesto de precisión jurídica, declaró inexecutable la expresión "y privado" del artículo 134, por considerar que introducía ambigüedad en el ámbito de aplicación de las restricciones (Corte Constitucional, 2020).

Este fallo resulta particularmente relevante porque ilustra el equilibrio que debe existir entre el interés general y los derechos individuales (Muñoz y Muñoz, 2020), pues, si bien la Corte avaló la facultad regulatoria del legislador, dejó entrever la necesidad de revisar los criterios utilizados para clasificar a los animales como peligrosos, sugiriendo implícitamente que el comportamiento individual podría ser un parámetro más justo que la simple pertenencia a una raza determinada.

### *Sentencia C-048 de 2020*

El marco legal de la posesión de animales de compañía en el contexto de la propiedad horizontal en Colombia ha sufrido una notable transformación normativa y jurisprudencial, especialmente después de la sentencia C-048 emitida por la Corte Constitucional en 2020, la cual representó un punto de inflexión en la interpretación sistemática de los derechos básicos, la legislación civil y el sistema de propiedad horizontal, definiendo límites significativos a la autoridad reguladora de las asambleas de copropietarios.

Dentro del contexto constitucional, la Corte basó su fallo en un balance entre el derecho al libre crecimiento personal (Constitución Política de Colombia, art. 16) y el derecho a la privacidad personal y familiar (Constitución Política de Colombia, art. 28), admitiendo que la posesión responsable de mascotas es una de las decisiones cruciales que pertenecen al ámbito de autonomía personal salvaguardado por la Constitución. Este enfoque concuerda con lo dictado en precedentes como la Sentencia T-035 de 2017, en la que ya se había reconocido la categoría especial de los animales como entidades sintientes en nuestro sistema legal.

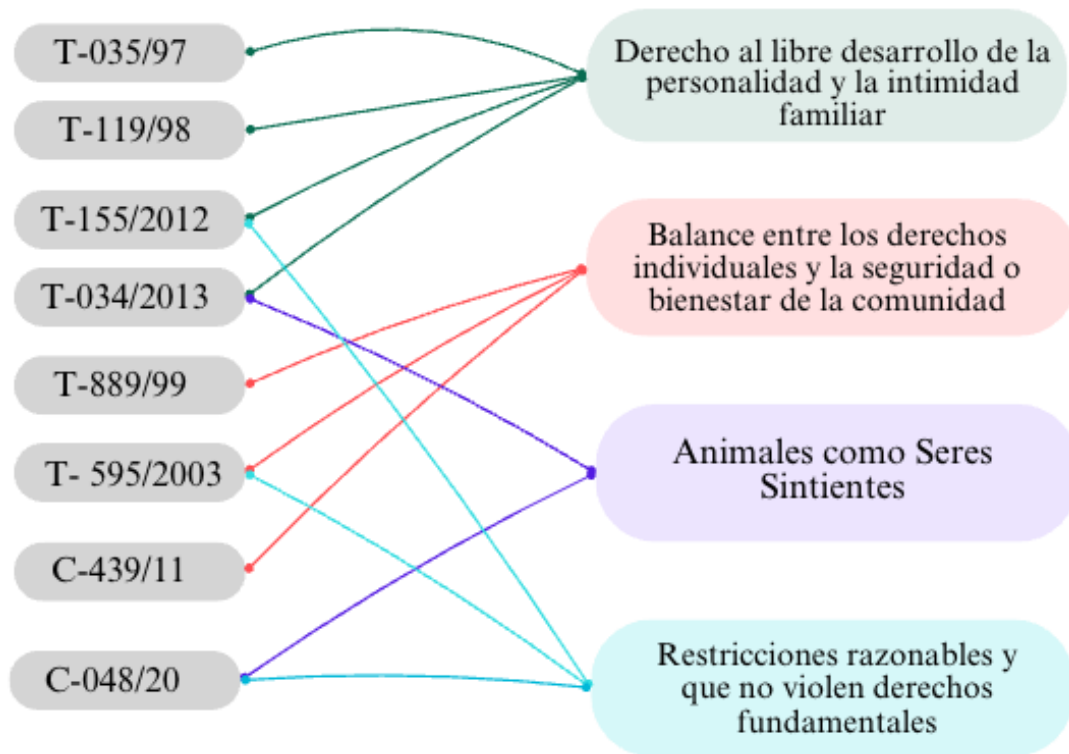
Desde el punto de vista del derecho civil, la sentencia C-048 solucionó el conflicto entre la autonomía privada que se rige por las normas de propiedad horizontal (Ley 675, 2001) y los derechos esenciales de los dueños, en tanto, el tribunal constitucional estableció que las limitaciones absolutas a la posesión de animales de compañía en residencias son excesivas y contrarias al principio de mínima intervención, al representar una restricción desmedida a derechos esenciales sin una justificación objetiva y adecuada.

Sin embargo, la sentencia no dicta una libertad absoluta, sino que especifica que las limitaciones deben satisfacer tres requisitos fundamentales: (1) buscar un objetivo legítimo (como la salvaguarda de la higiene o la seguridad comunitaria); (2) ser apropiadas para lograr tal objetivo; y (3) ser proporcionales en términos rigurosos, es decir, que el beneficio adquirido compense de manera adecuada la limitación a derechos esenciales (Escobar y Restrepo, 2019). Así pues, este examen de proporcionalidad, ampliamente desarrollado en la doctrina constitucional de Colombia se utiliza actualmente como indicador de validez para las regulaciones internas de propiedad horizontal.

Como se puede apreciar en las jurisprudencias previas, estas han sido establecidas para asegurar que el derecho a poseer mascotas en la propiedad horizontal sea aplicado de forma responsable y balanceada, respetando tanto los derechos de los dueños de animales como los derechos de los otros copropietarios. La Corte ha enfatizado en múltiples fallos la relevancia de regular la posesión de animales domésticos mediante normativas internas transparentes y justas, que promuevan una coexistencia equilibrada, además, ha resaltado que los derechos de los dueños

de animales no son inalienables y deben ser sometidos a restricciones razonables. A continuación, en la figura 1 se muestra las interrelaciones entre las sentencias descritas.

**Figura 1. Relación sentencias.**



Fuente: elaboración propia.

La figura 1 representa un esquema de jurisprudencia de la Corte Constitucional de Colombia en relación con la tenencia de mascotas en propiedades horizontales. Por un lado, algunas sentencias han protegido el derecho al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad familiar, estableciendo que la tenencia de mascotas forma parte de la autonomía personal y la vida privada de los individuos. Otras decisiones han buscado un balance entre los derechos individuales y la seguridad o bienestar de la comunidad, reconociendo que, aunque las personas tienen derecho a convivir con animales, también deben respetarse las normas de convivencia y la tranquilidad de los demás residentes.

Además, en varias ocasiones la Corte Constitucional ha reconocido a los animales como seres sintientes, lo que implica que deben ser protegidos de tratos crueles o condiciones de vida inadecuadas, incluso en el ámbito de las propiedades horizontales. Finalmente, otras sentencias han determinado que cualquier restricción impuesta por los reglamentos de propiedad horizontal debe ser razonable y no violar derechos fundamentales, evitando prohibiciones absolutas que puedan afectar injustificadamente a los propietarios de mascotas.

Es importante mencionar que las sentencias de la Corte Constitucional sobre la tenencia de mascotas en propiedad horizontal tienen una relación directa con los contratos de arrendamiento, en la medida en que estas jurisprudencias orientan a los arrendadores para redactar los contratos, estableciendo elementos que no infrinjan el derecho de los inquilinos a tener mascotas, siempre que se respeten principios de convivencia armoniosa y responsabilidad. Al mismo tiempo, estas sentencias también deben servir para establecer las obligaciones de los arrendadores en materia de regulación de la tenencia de animales, asegurando que las restricciones sean razonables, proporcionales y justificadas, promoviendo así un equilibrio adecuado entre los derechos de los arrendatarios y los demás residentes en la propiedad.

### **Problemas jurídicos y prácticos relacionados con la tenencia de mascotas que han sido abordados por la jurisprudencia, especialmente los conflictos entre propietarios y arrendatarios.**

En este apartado se analizan los principales conflictos derivados de la regulación sobre la tenencia de mascotas en propiedad horizontal, así como sus implicaciones legales y prácticas. Para ello, se han identificado tres ejes fundamentales: (1) impacto en la convivencia y el descanso, donde se examinarán los efectos del ruido y la higiene en la calidad de vida de los residentes; (2) seguridad y responsabilidad, con un enfoque en la prevención de incidentes y las obligaciones legales de los propietarios de mascotas; y (3) bienestar animal vs. regulaciones habitacionales, en el que se analizarán las restricciones que pueden afectar la calidad de vida de los animales y las disposiciones legales que buscan garantizar su protección.

#### ***Impacto en la convivencia y en el descanso***



Uno de los aspectos fundamentales que ha sido objeto de análisis es el derecho al descanso y a la convivencia en contextos de propiedad horizontal, especialmente cuando la presencia de mascotas genera conflictos debido a las incomodidades que estas pueden causar, como es el caso del ruido. La sentencia T-119 de 1998 de la Corte Constitucional establece una premisa importante en este sentido: aunque las personas tienen derecho a tener mascotas como parte de su desarrollo personal y familiar, este derecho no puede ser ejercido de manera que afecte negativamente el bienestar de los demás, especialmente en cuanto a su derecho a la tranquilidad y el descanso en sus viviendas. En este fallo, la Corte resaltó que el ladrido de los perros, aunque es una manifestación natural de su comportamiento, debe ser controlado cuando se convierte en una perturbación excesiva, afectando así la convivencia y la calidad de vida de los demás copropietarios (Sentencia T-119, 1998).

La jurisprudencia ha subrayado que no es razonable pedir que los propietarios de mascotas repriman totalmente el comportamiento natural de sus animales, como los ladridos, pero si pueden establecer medidas para mitigar estas molestias, tales como el adiestramiento de los animales, la regulación de horarios para actividades ruidosas y la insonorización de los espacios, entre otros elementos, que, como se mencionó en la Ley 675 de 2001, los copropietarios tienen la obligación de mantener un ambiente donde resalte la convivencia, por tanto, debería estar libre de ruidos molestos (Ley 675, 2001).

La Ley 1801 de 2016 complementa el enfoque general sobre la convivencia en propiedad horizontal al establecer medidas específicas para controlar los ruidos que puedan perturbar la tranquilidad de los residentes, especialmente en lo que respecta a los ruidos nocturnos. El artículo 33 de esta ley establece que los ruidos que ocurran entre las 10:00 p.m. y las 6:00 a.m. El impacto de estos ruidos en el descanso y la convivencia también está respaldado por un marco más amplio de protección de derechos fundamentales, por ejemplo, la Sentencia T-672/14 abordó la contaminación sonora como una violación a los derechos fundamentales, como la salud y el derecho a un ambiente sano.

Al respecto, Carmona (2024) subraya que en un sector residencial, los niveles máximos permitidos de ruido durante el día son de 65 decibeles, mientras que durante la noche se limitan a 55 decibeles. Sin embargo, es importante considerar que, como señala Arce (2023), los ladridos de los perros no suelen alcanzar los niveles de decibelios de manera continua, lo que implica que, a pesar de la molestia que pueden generar, no siempre superan los límites establecidos por la ley.

En cuanto a las afectaciones por higiene y la responsabilidad en la gestión de los excrementos de mascotas, la salubridad juega un papel relevante en la convivencia en propiedad horizontal. El artículo 74 de la Ley 675 de 2001 establece que los niveles de inmisión, como olores y partículas, no deben exceder los límites que aseguren una convivencia adecuada, de este modo, se pueda prevenir molestias generadas por las mascotas, como los excrementos y los malos olores, que afectan la calidad de vida en la comunidad.

En algunas áreas comunes de las copropiedades, como parques y zonas verdes, es común encontrar letreros que recuerdan a los propietarios de mascotas que deben recoger los excrementos de sus animales: "Si su perro lo hace por necesidad, usted recójalo por educación". Esta advertencia tiene como objetivo fomentar la responsabilidad y prevenir las consecuencias de la negligencia, de allí que, el incumplimiento de esta responsabilidad pueda generar problemas de convivencia, como la incomodidad de caminar por espacios contaminados con heces.

Más grave aún es el riesgo para la salud pública, ya que los excrementos pueden transmitir enfermedades tanto a los animales como a los humanos (Moreno, 2022), dentro de las cuales se incluyen infecciones virales y parasitarias que afectan el tracto digestivo, respiratorio, dermatológico y oftalmológico, según MSD Salud Animal. Además, como lo mencionan Quiceno et al., (2010), las heces no recogidas pueden atraer insectos como moscas, que ayudan a propagar patógenos.

Cabe resaltar que la Ley 1801 de 2016 establece que los propietarios son responsables de recoger los excrementos de sus mascotas en áreas comunes y públicas, de hecho, el incumplimiento de esta obligación puede conllevar una multa económica (Ley 1801, 2016).

De igual modo, aunque no existe una prohibición generalizada sobre el acceso de mascotas a ciertas áreas, en algunas copropiedades se ha reglamentado, por ejemplo, que las mascotas no se bañen en las piscinas, debido a los riesgos de higiene y salud pues, el agua de la piscina puede contaminarse con pelos, suciedad o bacterias provenientes de las mascotas, lo que puede comprometer la calidad del agua y la seguridad de los residentes que usen esas zonas húmedas. Una vez más no se trata de imponer medidas prohibicionistas, sino reglamentarias.

***Seguridad y Responsabilidad: prevención de incidentes y obligaciones legales de los propietarios de mascotas.***

La Ley 1801 de 2016 establece en su artículo 117 que los propietarios de mascotas tienen la responsabilidad de prevenir situaciones peligrosas que puedan generar conflictos dentro de la propiedad horizontal. Esta normativa resalta la importancia de educar y socializar a los animales para evitar agresiones o ataques, e indica que los propietarios deben asegurarse de que sus mascotas no representen una amenaza para la seguridad de terceros. En este sentido, la ley exige que los animales sean manejados de manera responsable y que se adopten medidas preventivas, como el uso de correas, bozales o barreras físicas, cuando sea necesario, para evitar incidentes (Ley 1801, 2016, art. 17).

La responsabilidad de los propietarios no se limita solo a la convivencia diaria, sino que también se extiende a la obligación de responder por los daños que sus mascotas puedan causar. En este contexto, el Código Civil Colombiano establece un régimen de responsabilidad civil, que obliga a los propietarios a cubrir los daños ocasionados por sus animales, ya sea a personas o a bienes. Esto incluye la reparación de daños materiales o la atención médica de las personas afectadas. En caso de que un animal ataque a una persona o cause algún tipo de lesión, el propietario será considerado responsable y deberá asumir los costos derivados del incidente, incluidos gastos médicos, reparaciones de bienes dañados, o incluso indemnizaciones por daños morales, si corresponde (Arias, 2018).

Además, los propietarios pueden optar por contratar seguros de responsabilidad civil que cubran los posibles incidentes derivados de la tenencia de mascotas. Estos seguros son una medida

preventiva que protege tanto al propietario como a los demás copropietarios, al garantizar que, en caso de un ataque o daño, los costos sean asumidos por la póliza de seguros (Baquero, 2024).

Ahora bien, uno de los casos más comunes que ejemplifican la responsabilidad del propietario de mascotas en la propiedad horizontal es el incidente en el que un perro muerde a un vigilante o a cualquier otro residente. En situaciones como esta, se plantea una cuestión de legitimidad en la causa por activo y por pasivo, es decir, quién tiene el derecho de reclamar por los daños ocasionados (por activo) y quién tiene la obligación de responder (por pasivo). En el caso de un perro que muerde a un vigilante, la causa activa de la acción sería la persona afectada, quien puede demandar al propietario del animal por los daños sufridos. En cuanto a la causa pasiva, el propietario del perro es quien debe asumir la responsabilidad y responder por los perjuicios causados, ya sea a través del pago de los gastos médicos, indemnizaciones o la reparación de los daños.

Este tipo de incidentes refuerza la necesidad de que los propietarios asuman una responsabilidad plena en cuanto al comportamiento de sus mascotas y en la gestión de los riesgos asociados a la tenencia de animales (Gatica, 2021). Las decisiones judiciales en estos casos suelen basarse en el principio de responsabilidad objetiva, en el que el propietario es considerado responsable por los daños causados por sus mascotas, independientemente de su intención o negligencia. En este sentido, el propietario debe tomar todas las medidas necesarias para evitar situaciones de riesgo, como la educación adecuada del animal, la supervisión constante y el cumplimiento de las normas de convivencia establecidas en los reglamentos internos de la propiedad horizontal (Rodríguez, 2016).

### ***Bienestar animal, derechos de los propietarios y regulaciones en las copropiedades***

El equilibrio entre los derechos de los propietarios de mascotas y el bienestar animal es fundamental en la regulación de la tenencia de animales en propiedad horizontal, para ello, es importante resaltar la Ley 1774 de 2016, la cual reconoce la sintiencia de los animales, exigiendo que las normativas no expongan a los animales a maltrato o abandono (Ley 1774, 2016). Por lo anterior, las copropiedades no puedan imponerse limitaciones absolutas sobre el tipo, número o

tamaño de las mascotas, sino que estas deben velar por la tenencia responsable y la correcta atención de los animales.

En este punto surge un cuestionamiento y es ¿Hasta qué punto tener muchos animales en un área reducida se puede considerar como saludable? De acuerdo con Martínez (2023) falta de espacio suficiente puede derivar en problemas de estrés, enfermedades contagiosas y comportamientos agresivos entre los animales. Además, las condiciones inadecuadas de ventilación y limpieza pueden afectar la calidad de vida de estos seres, aumentando la proliferación de enfermedades zoonóticas que pueden impactar también a los propietarios.

Según Martínez (2023), el deber de los propietarios no solo implica brindar alimento y refugio, sino también asegurar un entorno adecuado donde los animales puedan desarrollar comportamientos naturales, lo cual, se traduce en proporcionar un espacio suficiente para su movilidad, una correcta ventilación y condiciones higiénicas óptimas. De allí que, la sobrepoblación de animales en una vivienda puede ser considerada como una forma de negligencia o maltrato.

En complemento a lo anterior, las copropiedades tampoco pueden imponer restricciones arbitrarias sobre el tipo de animal de compañía permitido, salvo en casos debidamente justificados por razones de seguridad o confort para los residentes. La normativa colombiana reconoce la posibilidad de convivencia de ciertos animales con los seres humanos cuando se demuestra su domesticación y la ausencia de riesgo, por ejemplo, especies como el mini-pig han sido consideradas aptas para la vida en entornos urbanos debido a su amplia documentación como animales domésticos. De manera similar, se ha aceptado que algunas serpientes domesticadas no representan un peligro, siempre que se cumplan con las normativas sanitarias y de seguridad establecidas por las autoridades competentes.

Frente a los derechos de los propietarios, cabe resaltar que la convivencia con mascotas tiene un impacto positivo en el bienestar emocional de las familias (Rodríguez, 2024), por ello, cualquier restricción sobre la tenencia de animales en propiedad horizontal debe ponderarse con

el derecho constitucional a la familia y la vida en el hogar, dado que las mascotas son consideradas miembros importantes del núcleo familiar (Rivas et al., 2017)

Como se ha mencionado anteriormente, la regulación sobre la tenencia de mascotas en propiedad horizontal debe buscar un equilibrio entre los derechos de los propietarios, los arrendadores, los residentes y el bienestar de los animales, de allí que tanto la normativa como la jurisprudencia y la doctrina enfatizan la importancia de un enfoque proporcional que garantice la convivencia armónica y la calidad de vida de todos los involucrados, asegurando un trato digno tanto para los seres humanos como para los animales.

### **Estrategias para adaptar el régimen de propiedad horizontal a la tenencia de mascotas en el marco legal y social vigente**

La regulación de la tenencia de mascotas en propiedades horizontales en Colombia debe equilibrar la protección del bienestar de los animales con la necesidad de garantizar la convivencia armónica entre copropietarios. Por lo anterior, surgen diversas estrategias basadas en el marco legal vigente, así como en las buenas prácticas jurisprudenciales, que favorezcan una convivencia respetuosa, sin contravenir los derechos de los propietarios de las mascotas ni los de los demás residentes.

#### ***Estrategia 1. Reforma del reglamento interno de propiedad horizontal***

Una de las estrategias más importantes para adaptar el régimen de propiedad horizontal a la tenencia de mascotas es la reforma de los reglamentos internos de las propiedades horizontales. Estos reglamentos deben establecer normas claras y precisas que regulen la tenencia responsable de animales en un espacio compartido. Los elementos clave dentro de estas estrategias son:

**Tabla 1. Reforma del reglamento interno de propiedad horizontal**

| Actividad                             | Descripción  | Detalle   |
|---------------------------------------|--|---|
| <b>Registro y control de mascotas</b> | <b>Especie</b>                                     | Animales domésticos tradicionales   |
|                                       |  | Animales exóticos y no convencionales   |
|                                       |  | Animales potencialmente peligrosos  |
|                                       | <b>Tamaño</b>                                      | Mascotas de pequeño tamaño  |
|                                       |  | Mascotas de gran tamaño   |
|                                       | <b>Comportamiento</b>                              | Socialización temprana  |
|                                       |  | Manejo de conductas problemáticas   |
| <b>Vacunas</b>                        | Certificación veterinaria                          |   |
| <b>Seguros</b>                        | Seguros obligatorias cobertura de daños a terceros |   |
| <b>Condiciones de bienestar</b>       | <b>Espacio vital</b>                               | Cada mascota necesita un área adecuada para su movilidad, descanso y esparcimiento. |
|                                       |  | Prevención del hacinamiento   |
|                                       | <b>Protección contra el maltrato animal</b>        | Prohibición de conductas violentas  |
|                                       |  | Denuncias y sanciones   |

Fuente: Elaboración propia

### *Estrategia 2. Establecimiento de zonas exclusivas para mascotas*

La experiencia demuestra que cuando las copropiedades incorporan zonas diseñadas especialmente para mascotas, no solo mejoran la calidad de vida de los animales, sino que transforman positivamente la dinámica de los residentes (Ramírez, 2021). Este planteamiento encuentra sustento en tres dimensiones fundamentales: el bienestar animal, la calidad de vida de los residentes y la gestión efectiva del espacio compartido.

Desde una perspectiva jurídica, la creación de estas zonas se alinea con el principio de proporcionalidad establecido por la Corte Constitucional (Sentencia T-034, 2019), que exige medidas equilibradas para resolver tensiones entre derechos fundamentales. Como señala Padilla Villarraga (2023), "la adecuación de espacios exclusivos representa una alternativa menos

restrictiva que las prohibiciones absolutas, cumpliendo con el test de idoneidad y necesidad" (p. 47).

**Tabla 2. Aspectos técnicos zonas exclusivas para mascotas**

| Aspecto                               | Descripción   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Ubicación estratégica</b>          | Estudios como el de Arévalo Guerrero (2024) demuestran que la disposición a más de 15 metros de unidades residenciales reduce en un 60% las quejas por ruido. La vegetación perimetral actúa como barrera acústica natural.   |
| <b>Infraestructura adaptada</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejercicio (obstáculos para agility)</li> <li>• Socialización (áreas de juego compartido)</li> <li>• Descanso (zonas sombreadas con hidratación)</li> </ul>   |
| <b>Modelos de gestión innovadores</b> | <p>Horarios escalonados o turnos por torre o unidad, ya que esto reduce congestión (Díaz, 2021)  </p> <p>Corresponsabilidad expresada en jornadas mensuales de mantenimiento, en la media que esto fomenta apropiación (García y Montoya, 2019)</p> <p>Sistema de evaluación para medir el impacto en convivencia</p> |

Fuente: Elaboración propia.

### *Estrategia 3. Mecanismos de resolución de conflictos*

La convivencia en propiedad horizontal frente a la tenencia de mascotas requiere mecanismos ágiles de solución de controversias que eviten la judicialización innecesaria. Como señala Atienza (2019), "los sistemas normativos eficaces prevén instancias dialógicas antes que coercitivas" (p. 178). Esta perspectiva se alinea con el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, que establece la obligación de agotar instancias internas antes de acudir a la vía judicial.

**Tabla 3. Mecanismos de Resolución de Conflictos**

| Aspecto                      | Descripción   |
|------------------------------|---|
| Sistema de Mediación Interna | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conciliación directa</li> <li>• Mediación documentada</li> </ul> |
| Escalonada                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbitraje interno</li> </ul>                                     |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Matriz de Sanciones Proporcional     | Para el ruido excesivo, la primera infracción implica una advertencia y un taller obligatorio; en caso de reincidencia, se impone una multa y medidas acústicas, y en una tercera ocasión, la suspensión temporal del área de mascotas. |
|                                      | Los daños a áreas comunes requieren reparación y servicio comunitario en la primera falta, una multa y evaluación conductual en la segunda, y la restricción del acceso a zonas comunes en la tercera.                                  |
|                                      | El incumplimiento de protocolos sanitarios se sanciona con un curso de tenencia responsable en la primera infracción y, en la segunda con una multa.  |
| Herramientas Tecnológicas de Gestión | Plataformas digitales para registro de incidentes: Sistema de alertas automáticas, historial conductual por unidad residencial, georreferenciación de conflictos recurrentes.   |
|                                      | Aplicaciones móviles: Chatbot para consulta normativa, sistema de votación para modificaciones reglamentarias.  |

Fuente: propia con base a revisión de la literatura

#### **Estrategia 4. Educación y sensibilización constante sobre la tenencia responsable**

La tenencia responsable de mascotas en propiedades horizontales no se debe limitar al cumplimiento de normas, sino que implica un cambio cultural sostenido que solo puede lograrse a través de procesos educativos continuos y bien estructurados. Por ello, el articulado de la Ley 675 de 2001 sobre la tenencia de mascotas debería incluir la obligatoriedad, por parte de las copropiedades, de desarrollar actividades educativas como talleres, desde un enfoque pedagógico integral, que fomenten una cultura de tenencia responsable.

## Conclusiones

A partir del proceso investigativo, se logró identificar la medida en la cual se equilibra la protección de los derechos de los propietarios, los arrendatarios, la comunidad y el bienestar de los animales en el marco de la regulación de la tenencia de mascotas en los contratos de arrendamiento dentro del régimen de propiedad horizontal. Una de las conclusiones generales, permite indicar que en la actualidad el marco legal ofrece herramientas para reglamentar la tenencia de mascotas, su implementación depende en gran medida de la gestión interna de cada copropiedad y del conocimiento que los residentes tengan sobre sus derechos y deberes.

Aunado a lo anterior, puede concluirse que es persistente la falta de uniformidad en la interpretación de las normas relativas a la tenencia de mascotas en la propiedad horizontal, lo que puede generar inseguridad jurídica tanto para propietarios como para arrendatarios y, por ende, reitera la necesidad de establecer directrices precisas y mecanismos efectivos de resolución de conflictos, las cuales favorezcan el equilibrio que permita garantizar una convivencia armónica dentro de las copropiedades, evitando conflictos que puedan surgir por restricciones excesivas o, por el contrario, por la ausencia de regulaciones claras.

Dando respuesta a los objetivos específicos de investigación, en primer lugar, la revisión normativa permitió reconocer un conjunto de leyes y sentencias de la Corte Constitucional que han sido determinantes para establecer límites a las regulaciones internas de las copropiedades, evitando que estas vulneren derechos fundamentales. Entre ellas, la Ley 675 de 2001 faculta a las asambleas de copropietarios para regular la convivencia y el uso de espacios comunes, sin que esto implique prohibiciones absolutas sobre la tenencia de mascotas. Asimismo, la Ley 820 de 2003 establece la responsabilidad del arrendatario en la preservación del inmueble y en la gestión de los daños ocasionados por sus animales de compañía. Por su parte, la Ley 1774 de 2016 reconoce a

los animales como seres sintientes y refuerza la obligación de sus dueños de garantizar su bienestar. Además, el Código Nacional de Policía y Convivencia establece lineamientos para la tenencia de mascotas en espacios públicos y conjuntos residenciales, aunque su interpretación puede generar restricciones desproporcionadas.

En consonancia con lo anterior, se indica que, a través de diversas sentencias, la Corte ha enfatizado que la presencia de animales de compañía forma parte del libre desarrollo de la personalidad y la intimidad familiar, reconociendo incluso el concepto de familia multiespecie. No obstante, este derecho no es absoluto y debe armonizarse con el bienestar de la comunidad, estableciendo límites razonables en aspectos como ruido, higiene y seguridad. En este sentido, cualquier restricción impuesta por los reglamentos de propiedad horizontal debe cumplir criterios de razonabilidad y proporcionalidad, evitando prohibiciones arbitrarias o discriminatorias.

Respecto a los conflictos jurídicos y prácticos sobre la tenencia de mascotas en propiedad horizontal, la jurisprudencia ha establecido que, aunque las mascotas forman parte del núcleo familiar y su tenencia está protegida constitucionalmente, este derecho no es absoluto y debe armonizarse con el derecho al descanso, la seguridad y la salubridad de los residentes. En este caso, factores como el ruido y la higiene son clave, por lo que la normativa colombiana debe establecer límites claros para mitigar su impacto en la comunidad y exigir una tenencia responsable de los animales. Además, la seguridad es un aspecto fundamental, ya que los propietarios deben asumir la responsabilidad por los daños que sus mascotas puedan causar a personas o bienes, implementando medidas preventivas para evitar incidentes.

Otro conflicto relacionado con la tenencia de mascotas en propiedad horizontal es la protección del bienestar animal. La normativa no establece de manera clara el tipo ni la cantidad de animales permitidos por vivienda, lo que puede derivar en situaciones de hacinamiento que, además de afectar la calidad de vida de los demás residentes, podrían constituir maltrato animal.

Ahora bien, otra de las conclusiones a las cuales se llega es que, la adaptación del régimen de propiedad horizontal a la tenencia de mascotas requiere un enfoque integral que equilibre el bienestar animal con la convivencia armónica entre los residentes, para lo cual, es necesario que se realicen modificaciones estratégicas de los reglamentos internos, además, las copropiedades

implementen de mecanismos de resolución de conflictos, promoviendo un marco normativo más inclusivo y eficiente. Particularmente, la reforma de los reglamentos internos permite establecer directrices claras sobre la tenencia responsable, mientras que la creación de zonas exclusivas para mascotas optimiza la convivencia al minimizar molestias y fomentar el bienestar animal. Adicionalmente, la mediación y la aplicación de sanciones proporcionales facilitan la resolución ágil de conflictos sin necesidad de recurrir a instancias judiciales. Del mismo modo, la educación y sensibilización continua sobre la tenencia responsable garantizan un cambio cultural sostenible dentro de las copropiedades.

Solo a partir de una gestión equilibrada y una normativa claramente definida se podrá fomentar un entorno de convivencia en las propiedades horizontales, al permitir esto que se eliminen las limitaciones desproporcionadas y, por el contrario, se impulse el respeto mutuo por los actores involucrados, incluidas las mascotas.

## Referencias

- Acero, L., & Montenegro, J. (2019). Transformación en la relación humano-animal: De lo funcional a lo emocional. *Revista de Estudios Sociales*, 29(3), 45-60.
- Alzáte, J. L. (2024, julio 29). Dueños de mascotas tendrán nuevas condiciones al arrendar un apartamento en Colombia. <https://www.infobae.com/colombia/2024/07/29/duenos-de-mascotas-tendran-nuevas-condiciones-al-arrendar-un-apartamento-segun-proyecto-de-ley-que-se-discute-en-el-congreso/>
- Angarita Jiménez, H. M., & Wagner Rodríguez, L. C. (2022). *Alcance de la sentencia “Clifor” de 26 de junio de 2020 del Juzgado Primero Penal del Circuito de Ibagué, frente al concepto de familia multiespecie*. Universidad Cooperativa de Colombia, Campus Cartago, Programa de Pregrado en Derecho.
- Arias Peralta, R. (2018). Responsabilidad civil por el daño derivado de la lesión o muerte de animales de compañía [Tesis de maestría o doctorado, Pontificia Universidad Javeriana]. Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Javeriana.
- Arévalo Guerrero, L. (2024). Regulación de la convivencia en propiedad horizontal y su impacto en la tenencia de mascotas en Colombia. *Revista de Estudios Jurídicos*, 35(1), 45-67.
- Atienza, M. (2019). *El derecho como argumentación*. Ariel.
- Baquero Sánchez, P. (2024). Responsabilidad de la Administración municipal por omisión de sus deberes de vigilancia en relación con la tenencia de perros potencialmente peligrosos. Responsabilidad civil derivada del delito y responsabilidad patrimonial de la Administración. *Cuadernos de Derecho Local*, 64, 438-453. <https://doi.org/10.61521/cuadernosderecholocal.64.1020>
- Bohórquez, G. A., Gutiérrez Guauta, D. O., & Barrera, J. A. (2023). Caracterización de los caninos en función de vigilancia y seguridad privada. Contribución para la prevención y seguridad en Colombia. *Revista Logos Ciencia & Tecnología*, 15(3), 145-159. <https://doi.org/10.22335/rlct.v15i3.1847>

- Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), 27-40. <https://doi.org/10.3316/QRJ0902027>
- Braun, V., & Clarke, V. (2021). *Thematic analysis: A practical guide*. SAGE.
- Cantor, J. M. (2025, febrero 25). ¿Puede prohibirle la administración el ingreso de mascotas a su edificio residencial? *Asuntos Legales*. <https://www.asuntoslegales.com.co/actualidad/puede-prohibirle-la-administracion-el-ingreso-de-mascotas-a-su-edificio-residencial-4071453>
- Cordeira Bravo de Mansilla, G. (2021). *Tenencia de animales domésticos en pisos o casas en régimen de comunidad*. Editorial Reus.
- Congreso de Colombia. (2001). *Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>
- Congreso de Colombia. (2002, julio 19). *Ley 746 de 2002 por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos*.
- Congreso de Colombia. (2003, julio 10). *Ley 820 de 2003 por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*.
- Congreso de Colombia. (2020, septiembre 3). *Ley 2054 de 2020 por el cual se modifica la Ley 1801 de 2016 y se dictan otras disposiciones*.
- Congreso de la República de Colombia. (2016). *Ley 1774 de 2016, por medio de la cual se modifican el Código Civil, el Código Penal y se crea un título de los delitos contra los animales*. Diario Oficial No. 49.794.
- Congreso de la República de Colombia. (2016). *Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*. Diario Oficial No. 49.949.
- Corte Constitucional de Colombia. (1997). *Sentencia T-035 de 1997*. <https://www.corteconstitucional.gov.co>
- Corte Constitucional de Colombia. (1999). *Sentencia T-889/99*. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1999/T-889-99.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2003). *Sentencia T-595 de 2003*. <https://www.corteconstitucional.gov.co>
- Corte Constitucional de Colombia. (2013). *Sentencia T-034 de 2013*. <https://www.corteconstitucional.gov.co>

- Corte Constitucional de Colombia. (2014). *Sentencia T-672/14*. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2014/t-672-14.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2019). *Sentencia T-034 de 2019*.
- Cunya Mendo, R. E., & Fuentes Rivera Cardozo, E. L. (2023). *Vulneración de derechos de libre tránsito y libre desarrollo de la personalidad por tenencia de mascotas de compañía* [Trabajo de suficiencia profesional, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Facultad de Derecho, Programa Académico de Derecho.
- Dávila Betancourt, M., & Ochoa Arias, L. F. (2023). *Situación jurídica actual de las mascotas en Colombia en relación con el ordenamiento jurídico de España*. Universidad Cooperativa de Colombia, Centro de Investigaciones, Programa de Derecho, Campus Cartago.
- Denzin, N. K., & Lincoln, Y. S. (2018). *The SAGE handbook of qualitative research* (5th ed.). SAGE.
- Díaz, M. (2021). *Bienestar animal y regulación de mascotas en propiedad horizontal en Colombia*. Editorial Jurídica Andina.
- Escobar Torres, J., & Restrepo Vélez, D. F. (2019). *Evolución legal y jurisprudencial frente a la protección de los derechos de los animales: Hacia un reconocimiento integral de su titularidad jurídica* [Trabajo de investigación, Unidad Central del Valle del Cauca, Facultad de Ciencias Jurídicas y Humanísticas].
- Flick, U. (2022). *An introduction to qualitative research* (7th ed.). SAGE.
- Fonseca, L. H. (2020, febrero 12). Perros de asistencia podrán estar en lugares públicos: Corte Constitucional. *W Radio*. <https://www.wradio.com.co/noticias/actualidad/perros-de-asistencia-podran-estar-en-lugares-publicos-corte-constitucional/20200212/nota/4014477.aspx>
- García, L., & Montoya, J. (2019). *Propiedad horizontal y normativas sobre convivencia: Un análisis jurídico en Colombia*. Universidad del Rosario.
- Gatica Rodríguez, M. P. (2021). Responsabilidad civil por daños causados por especímenes caninos potencialmente peligrosos: construcción y utilidad de una regla especial de responsabilidad. *Revista de Derecho (Coquimbo)*, 28, 3724. <https://doi.org/10.7440/res64.2018.03>

- Giraldo Rodas, L., & Bermúdez Cundumi, I. (2024). *De ser sintiente a un ser sujeto embargable: Una mirada desde el derecho constitucional frente al derecho civil* [Trabajo de grado, Universidad Cooperativa de Colombia]. Universidad Cooperativa de Colombia.
- Habermas, J. (2020). *Derecho y democracia: Entre hechos y normas*. Trotta.
- Henao Londoño, R. (2024). Crece el número de hogares con la tenencia de dos mascotas en Antioquia. *Teleantioquia*. <https://www.teleantioquia.co/noticias/crece-el-numero-de-hogares-con-la-tenencia-de-dos-mascotas-en-antioquia/>
- Jaramillo Palacio, C. A. (2024, enero 25). Restricciones a tenencia de perros peligrosos y lo que dice la legislación al respecto. *Asuntos Legales*. <https://www.asuntoslegales.com.co/consumidor/que-dice-la-ley-sobre-la-tenencia-de-perros-peligrosos-como-consecuencia-lo-pueden-multar-3787346>
- Martínez Sandoval, Y. C. (2024). Divorcio en familias multiespecie en Colombia: Efectos jurídicos y nuevos desafíos legales. *Revista Colombiana de Derecho Familiar*, 12(1), 45-67.
- Martínez Sanabria, W. C. (2020). *Revisión de las problemáticas en la Administración de la propiedad horizontal que se presentan en los conjuntos residenciales en Colombia*. Universidad Nacional Abierta y a Distancia.
- Melo Escobar, M. J. (2022). *Lo nuevo y lo viejo: Un breve estado del arte del concepto "animal" en el derecho colombiano* [Trabajo de grado]. Universidad Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario.
- Moreno Gómez, G. C. D. S. (2022). *Responsabilidad por el daño ambiental puro ocasionado al animal de compañía y su reparación en Colombia* [Tesis de maestría, Universidad, Maestría en Derecho Privado, Persona y Sociedad con énfasis en Responsabilidad Contractual y Extracontractual Civil y del Estado 2020-2021].
- Muñoz Aguirre, N. E., & Zapata Echavarría, L. M. (2014). Legislación especial de protección y penalización del maltrato animal en Colombia. *Jurídicas*, 11(1), 157-178.
- Muñoz López, C. A. (2020). *Los animales desde el derecho: conceptos y casos en Colombia*. <http://hdl.handle.net/10554/51053>
- Niño Hernández, L. F. (2016). *El reglamento de propiedad horizontal, como solución a los conflictos jurídicos presentados en la convivencia del régimen de propiedad horizontal en Colombia, "Ley 675 del 3 de agosto de 2001"* [Monografía de grado]. Universidad Militar Nueva Granada.

- Padilla Villarraga, A. (2023). Los animales son familia: Desarrollo del concepto familia multiespecie. *dA. Derecho Animal: Forum of Animal Law Studies*, 14(1), 25-34.
- Quintana Calderón, E., & Amaris Pérez, M. C. (2022). *La responsabilidad civil extracontractual derivada de los daños causados por animales domésticos* [Monografía de grado]. Universidad Cooperativa de Colombia.
- Ramírez Onatra, V. (2021). *El derecho penal frente a la protección de los animales como seres sintientes: Hacia una responsabilidad por culpa* [Tesis de grado]. Universidad.
- Remolina Ramírez, I. (2021). *Principales conflictos de convivencia percibidos en un conjunto residencial en el norte de la ciudad de Bogotá D.C., para proponer estrategias de mejora*. Universidad Nacional Abierta y a Distancia.
- Rincón Angarita, D. (2018). Los animales como seres sintientes en el marco del principio alterum non laedere: algunos criterios interpretativos. *Inciso*, 20(1), 57-69.
- Rodríguez, P. (2020). *Derechos y obligaciones de los propietarios de mascotas en entornos urbanos: Un enfoque jurídico y social*. Editorial Jurídica Latinoamericana.
- Rodríguez, A. L. (2024). El impacto de las mascotas en el bienestar emocional de adultos con enfermedades crónicas [Trabajo final de integración, Universidad de Flores, Sede Regional Comahue]. Universidad de Flores.
- Suárez Ortega, C. F. (2023). *La protección de los animales por parte de las autoridades administrativas en el ordenamiento jurídico colombiano: Un análisis del alcance restringido de las leyes 5 de 1972, 84 de 1989 y 1774 de 2016* [Trabajo de grado, Universidad Pontificia Bolivariana]. [https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/11035/732\\_1%20%281%29.pdf](https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/11035/732_1%20%281%29.pdf)
- Torrado Vergel, A. (2012). *Un estudio determinado con respecto a la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia* [Tesis de grado]. Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña.
- Torres Carmona, J. M. (2024). *La jurisprudencia constitucional de los animales en Colombia: explorar un nuevo territorio* [Monografía]. Pontificia Universidad Javeriana.
- Varela Montenegro, A., & Anaya Aldana, J. S. (201X). *Análisis de la formulación de la política pública de bienestar animal en el Distrito Capital desde el contexto biocéntrico* [Trabajo de grado, Universidad Distrital Francisco José de

Caldas]. <https://repository.udistrital.edu.co/server/api/core/bitstreams/5ccbe119-f1b8-4be4-8787-a9f78015e7f2/content>

