



2020EE0082865



Bogotá D.C.,

Señor

Dirección electrónica: [REDACTED]

Asunto: Consulta – Animales de compañía en la propiedad horizontal
Radicado 2020ER0081352 del 26/08/2020
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 13/10/2020.

Cordial Saludo:

En atención a su solicitud, en la cual pregunta la regulación de animales de compañía en las copropiedades de vivienda, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020². En tal sentido, esta Oficina dará respuesta en los siguientes términos:

CONSULTA:

“Buenas noches, en asamblea general extraordinaria se decidió(sic) impedir el acceso de mascotas a zonas comunes, terraza en especial, por lo tanto pregunto si es esto posible teniendo en cuenta que la mascota hace parte de la familia, de antemano muchas gracias reconociendo esa titanica(sic) labor que día a día(sic) llevan a cabo.”

CONSIDERACIONES:

¹ “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

“Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)”

² “Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:

Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

(...)

(ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción.(...)”

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 1 de 5



Animales de Compañía en la Propiedad Horizontal

En primer lugar, es importante señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3º, define dicho régimen como, el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que 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. En este sentido el párrafo del artículo 74 de citada ley la señala que:

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

No obstante, debe entenderse que las regulaciones referentes a los animales de compañía que se estipulen en el reglamento de propiedad horizontal no pueden ser contrarias al ordenamiento jurídico vigente, ni vulnerar los derechos fundamentales de los residentes tales como el derecho al libre desarrollo de la personalidad³ y a la intimidad personal y familiar⁴. Derechos que podrían verse comprometidos si se prohibiese la tenencia de animales de compañía al interior de una propiedad horizontal, sobre el particular la Corte Constitucional en Sentencia T - 034 de 2013⁵ señaló:

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

(...)

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

³ Constitución Política de Colombia, Artículo 16. Todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico.

⁴ Constitución Política de Colombia, Artículo 15. Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar.(...)

⁵ Corte Constitucional, Sentencia T- 034 de 2013, exp T-3595627. Magistrado Ponente Luis Guillermo Guerrero Pérez



De otro lado la Sentencia C - 059 de 2018⁶ declaró exequible el artículo 129⁷ de la Ley 1801 de 2016⁸, en el entendido de que la potestad de prohibir los caninos de manejo especial (anteriormente denominados “potencialmente peligrosos”), hace referencia al control de la permanencia de estos en las zonas comunes, más no a la propiedad, posesión o tenencia de los mismos en lugares privados o a su movilización en las zonas comunes. Es de precisar que, para que en la copropiedad se tome esta medida, se requiere de una mayoría calificada de las tres cuartas partes de la asamblea de copropietarios, y las sanciones que se establezcan deben cumplir con los requisitos del debido proceso.

Sobre la tenencia de animales de compañía la Circular Externa 2018IE0009130 de 01/08/2018 proferida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio señaló:

“De acuerdo a lo expuesto, no es viable prohibir la tenencia de animales de compañía al interior de una propiedad horizontal. Sin embargo, las anteriores consideraciones no impiden que, en aras de garantizar el respeto de los derechos de los demás copropietarios, se establezcan parámetros que garanticen la convivencia pacífica y tranquila de la comunidad, de conformidad con los principios de razonabilidad y proporcionalidad, tal y como establece la Sentencia T-034 de 2013.

(...)

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

Aunado a lo anterior, la Ley 2054 del 03 de septiembre de 2020⁹, que tiene por objeto atenuar las consecuencias sociales del maltrato animal y de salud pública derivadas del abandono, la pérdida, la desatención estatal y la tenencia irresponsable de animales de compañía, a través de unas medidas ha establecido, dentro de las cuales una señala:

“ARTÍCULO 10°. Modifíquese el artículo 117 de la Ley 1801 de 2016, el cual quedara así:

⁶ Corte Constitucional, Sentencia C - 059 de 2018, exp D-11984. Magistrado Ponente José Fernando Reyes Cuartas *“En conclusión, el artículo 129 es **exequible**, realizando una interpretación constitucional que se refiere a la potestad que tienen las asambleas de copropietarios y juntas directivas de prohibir la tenencia de este tipo de caninos en las urbanizaciones, conjuntos cerrados, y de propiedad horizontal, en relación con la permanencia de estos perros en las “zonas comunes”, pero no en la prohibición de la tenencia en los lugares privados como el apartamento, la casa o habitación, ni tampoco el transporte de esta clase de perros por las zonas comunes como los ascensores, los parques, las zonas verdes etc. Finalmente, que la prohibición de la tenencia de esta clase de perros debe enmarcarse en el cumplimiento de los requisitos propios del debido proceso, que se refieren a la obligatoriedad de establecer la sanción con anterioridad a la conducta – principio de legalidad o tipicidad, la posibilidad de contradicción o defensa del tenedor o propietario de este tipo de caninos, y de aplicar la sanción de la prohibición y expulsión solo como última ratio de parte de la copropiedad.”*

⁷ Artículo 129. CONTROL DE CANINOS DE MANEJO ESPECIAL EN ZONAS COMUNALES. <Artículo modificado en cumplimiento del artículo 7 de la Ley 2054 de 2020. El nuevo texto es el siguiente:> *En los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos de manejo especial, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad.*

⁸ Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia

⁹ Por el cual se modifica la Ley 1801 de 2016 y se dictan otras disposiciones



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

No podrán prohibirse el tránsito y permanencia de animales domésticos o mascotas en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales. Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos ~~potencialmente peligrosos~~ <de manejo especial>, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley.

Los administradores de los conjuntos residenciales y de propiedades horizontal, quedan autorizados para no aplicar las normas de los Manuales de Convivencia que contraríen las disposiciones aquí descritas; por tanto, deberán solicitar de manera inmediata a las Asambleas de Copropietarios, la actualización de los Manuales de Convivencia de propiedades horizontal o conjuntos residenciales, a la normatividad que contempla el capítulo II del presente código.”

Conforme con la norma reseñada, se proscribire la facultad de las propiedades horizontales de prohibir el tránsito y permanencia de animales de compañía en las zonas comunes, para lo cual establece que los perros siempre deberán llevar la trailla o correa, y para el caso de los caninos de manejo especial además deberán llevar el bozal y el permiso correspondiente. Así mismo, la norma autoriza a los administradores para no aplicar las disposiciones de los manuales de convivencia que le sean contrarias, e insta a estos a solicitar a las asambleas de copropietarios la actualización de dichos manuales.

Por consiguiente, salvo la excepción señalada en el artículo 129 de la ley 1801 de 2016, relativa a los caninos de manejo especial, las asambleas de copropietarios no tienen permitido prohibir el tránsito o permanencia de animales compañía en zonas comunes de propiedad horizontal.

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

Por último, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web de ministerio, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en su petición radicada bajo el número 2020ER0081352 haciéndole saber que los alcances del concepto son los



establecidos en el artículo 28¹⁰ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luis Carlos Vega González -OAJ.

Revisó: Mike Castro Roa- OAJ.

Fecha: 21/10/2020

¹⁰ Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”