

Bogotá D.C., Julio 20 de 2026

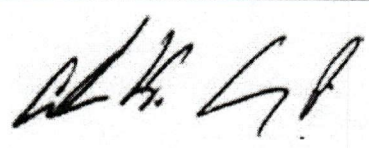
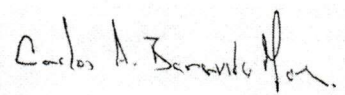
Doctor
DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
Secretario General
Senado de la República
La Ciudad

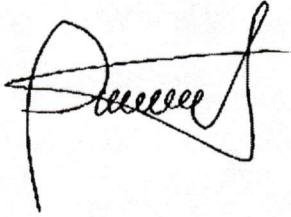
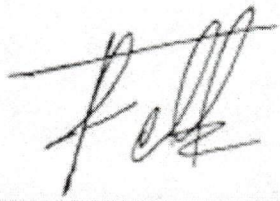
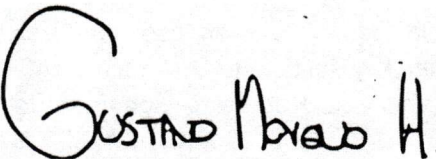
Asunto: Radicación proyecto de ley senado.

Cordial saludo,

En mi condición de miembro del Congreso de la República y en uso del derecho consagrado en los artículos 150, 154 de la Constitución Política de Colombia y 140 de la Ley 5 de 1992, me permito poner a consideración del Honorable Congreso de la República el siguiente proyecto de ley: **"POR LA CUAL SE MODIFICA LA LEY 675 DE 2001 CON EL FIN DE CONTRIBUIR A LA CONVIVENCIA RESPONSABLE CON ANIMALES EN LOS EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO RESIDENCIAL, Y PROMOVER SU CUIDADO Y PROTECCIÓN MEDIANTE LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA Y LA SOLIDARIDAD SOCIAL - LEY ZOÓPOLIS"**, para que siga su trámite constitucional y pueda convertirse en Ley de la República.

Fraternalmente,

 ANDREA PADILLA VILLARRAGA Senadora de la República	 CRISTIAN KEVIN GÓMEZ PAZ Senador de la República
 NELSON JAVIER LOPEZ RODRIGUEZ Senadora de la República	 Carlos Alberto Benavides Mora Senador de la República Pacto Histórico

 DANIEL RESTREPO CARMONA Senador de la República	 ARIEL ÁVILA Senador de la República
 Andrés Felipe Guerra Representante a la Cámara	
 GUSTAVO MORENO Senador de la república	

PROYECTO DE LEY No. 02 DE 2026 SENADO

“POR LA CUAL SE MODIFICA LA LEY 675 DE 2001 CON EL FIN DE CONTRIBUIR A LA CONVIVENCIA RESPONSABLE CON ANIMALES EN LOS EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO RESIDENCIAL, Y PROMOVER SU CUIDADO Y PROTECCIÓN MEDIANTE LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA Y LA SOLIDARIDAD SOCIAL - LEY ZOÓPOLIS”

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. OBJETO. La presente Ley tiene por objeto modificar la Ley 675 de 2001, con el fin de contribuir a la buena convivencia con animales en los edificios o conjuntos de uso residencial, prevenir conflictos por su tenencia y promover su cuidado y protección mediante la participación comunitaria y la solidaridad social.

ARTÍCULO 2. Adiciónese el siguiente numeral al artículo 2° de la Ley 675 de 2001, así:

6. Protección animal, bienestar animal, y solidaridad social. En las relaciones de convivencia que surjan entre humanos y animales se deberán observar obligatoriamente los principios contenidos en el artículo 3° de la Ley 1774 de 2016 o de la norma que la modifique o sustituya.

ARTÍCULO 3. ACCIONES COMUNITARIAS DE PROTECCIÓN ANIMAL. En atención a los principios de protección animal, bienestar animal y solidaridad social, así como de la función social y ecológica de la propiedad, las acciones solidarias que realicen los copropietarios, poseedores o tenedores de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuyo objetivo sea refugiar, alimentar, asistir o proteger de cualquier manera a un animal que no tenga propietario o cuidador identificado y llegue a zonas comunes de la propiedad horizontal, deberán ser permitidas por los órganos de dirección y administración y por los habitantes de la propiedad horizontal, así como por terceros y visitantes, siempre y cuando no medie concepto sanitario en contra.

PARÁGRAFO 1°. Dichos órganos de dirección y administración de los inmuebles de uso residencial sometidos al régimen de propiedad horizontal no podrán expulsar a los animales que sean acogidos, destruir adecuaciones para su protección, ni oponerse a los cuidados que voluntariamente se les quieran brindar en cumplimiento del principio de solidaridad social y del valor ético de la empatía, salvo que se incumplan las

obligaciones de atención y cuidado del animal por parte de quien asuma su responsabilidad, o cuando el animal cause daño a personas, a bienes o a otros animales de la copropiedad. En estos casos, el consejo de administración solicitará a la alcaldía o a la entidad competente en el municipio o distrito que asuma la protección del animal. La misma solicitud se elevará si ningún residente decide hacerse cargo del animal que llegue a la propiedad horizontal.

Quien obstaculice, destruya o impida el desarrollo de tales acciones solidarias será sancionado de conformidad con el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas a las que haya lugar si su conducta causa un daño en contra de la vida o la integridad del animal, de conformidad con la normatividad vigente en materia de protección y bienestar animal.

PARÁGRAFO 2º. Quien asuma voluntariamente la responsabilidad de acogida o cuidado de un animal que llegue a la propiedad horizontal, deberá brindarle al animal condiciones de bienestar, asegurar su alimentación, esterilización y mantener su esquema de vacunación y desparasitación al día, además de cumplir las disposiciones del reglamento de la propiedad horizontal en lo relacionado con la tenencia de animales de compañía, y cumplir con las disposiciones del Título XIII de la Ley 1801 de 2016. Si se pierde la calidad de residente, la persona deberá continuar asumiendo el cuidado y la manutención del animal.

PARÁGRAFO 3º. Cuando llegue a la copropiedad un animal enfermo, herido, lesionado, gestante o en evidente estado de urgencia o padecimiento y ningún residente de la copropiedad asuma su protección, los órganos de dirección y administración deberán informar a la entidad municipal o distrital competente en materia de protección y bienestar animal para que se encargue de trasladarlo a un centro veterinario o a un refugio, público o privado, donde se le brinde atención médica veterinaria y albergue temporal o permanente.

PARÁGRAFO 4º. Los conflictos y las controversias que surjan por incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo se tramitarán según el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, sin perjuicio de los procedimientos legalmente establecidos para sancionar el maltrato animal.

PARÁGRAFO 5°. No se podrá prohibir el ingreso de paseadores caninos, ambulancias médico-veterinarias, equipos de rescate y protección animal de entidades públicas o privadas a la copropiedad, entre otros servicios, siempre y cuando cumplan con los requisitos de seguridad para el ingreso establecidos por los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal.

ARTÍCULO 4. REGISTRO DE ANIMALES EN PROPIEDAD HORIZONTAL. Los órganos de dirección y administración de propiedad horizontal deberán habilitar un registro de animales, cuya información será reportada mensualmente a las alcaldías municipales y distritales con el fin de orientar programas de esterilización, educación, vacunación, etc. Todos los arrendatarios y/o propietarios residentes en edificios o conjuntos de uso residencial tienen la obligación de registrar a sus animales en dicho registro.

Este registro deberá contener, como mínimo: datos del tenedor del animal y datos del animal como: especie, nombre, edad, si está o no esterilizado y si cumple o no con el esquema de vacunación. Todos los animales deberán tener algún elemento visible de identificación. Los edificios o copropiedades bajo el régimen de propiedad horizontal deberán informar sobre el uso de perros de vigilancia para el servicio en estas instalaciones y deberán ser incluidos en el registro.

Las alcaldías municipales y distritales deberán requerir a las propiedades horizontales que no entreguen dicha información, y gestionarán la información con el fin de canalizar la oferta institucional público-privada e identificar alertas tempranas sobre posibles conductas constitutivas de maltrato animal contempladas en las leyes vigentes de protección y bienestar animal, como acción solidaria en la lucha contra el maltrato animal.

El incumplimiento de esta obligación acarreará, para los residentes, las sanciones que establezcan los reglamentos de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1°. Cuando un perro de manejo especial llegue a la propiedad horizontal sin tenedor o cuidador identificado, el administrador de la propiedad horizontal, o quien haga sus veces, deberá reportar inmediatamente la situación a la entidad municipal o distrital competente en materia de protección y bienestar, con el fin de que tome

medidas para su atención, cuidado y traslado en un término máximo de tres (3) días hábiles, tras el reporte.

Cuando el perro cause daños o perjuicios, no le corresponderá a la propiedad horizontal asumir las obligaciones establecidas en el artículo 127 la Ley 1801 de 2016 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o complementen, por lo que, de presentarse cualquier inconveniente con él, será responsabilidad de la entidad competente municipal o distrital.

PARÁGRAFO 2º. Cuando se identifique la presencia de colonias de gatos al interior de la copropiedad, el administrador de la propiedad horizontal, o quien haga sus veces, podrá gestionar y promover la articulación de esfuerzos entre entidades públicas, privadas y organizaciones de protección animal, con el fin de implementar programas de esterilización, atención sanitaria, adopción responsable, reubicación o refugio de los animales, según corresponda, ya que los gatos son las poblaciones de animales de mayor permanencia y reproducción en entornos residenciales y más susceptible de reproducción y permanencia en los edificios o conjuntos residenciales.

ARTÍCULO 5. ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ANIMAL. Se prohíbe a los órganos de dirección y administración de los edificios o conjuntos de uso residencial sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como a los copropietarios y demás residentes, obstaculizar o impedir a los tenedores de animales de compañía la instalación de mallas, redes de seguridad u otros elementos para proteger la vida o la integridad de los animales, siempre que estos sean de color claro, removibles, no afecten la estructura y se ubiquen dentro de las áreas de los bienes privados o de dominio particular, o en las zonas comunes de uso exclusivo.

La instalación de este tipo de elementos de protección no podrá entenderse como una modificación a la fachada de la propiedad horizontal ni causará multa o sanción de ningún tipo para los copropietarios o residentes, siempre y cuando estos cumplan con las características antes descritas.

ARTÍCULO 6. BARRERAS FÍSICAS. Queda prohibido a los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como a los copropietarios y residentes en general, instalar cualquier tipo de barrera cruenta u obstáculo que atente contra la vida o la integridad de los animales. Para la

instalación de barreras o elementos que busquen impedir el paso o la permanencia de animales, especialmente aves, el órgano de dirección y administración deberá solicitar concepto, asesoría o acompañamiento a la entidad municipal o distrital competente en materia de protección y bienestar animal.

PARÁGRAFO. El incumplimiento de la prohibición de la que trata el presente artículo, acarreará las sanciones policivas y penales a que haya lugar por maltrato animal, cuando la instalación de la barrera física cause lesión o muerte a uno o más animales. La autoridad de policía, en ejercicio de sus facultades, podrá ordenar el retiro inmediato de la barrera física cuando represente un riesgo inminente para la vida, integridad y bienestar animal.

ARTÍCULO 7. REPORTE DE MALTRATO ANIMAL. En cumplimiento del principio de solidaridad social establecido en el artículo 3º de la Ley 1774 de 2016, los órganos de dirección y administración y los residentes de los edificios o conjuntos de uso residencial sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán informar a las autoridades competentes de la comisión de actos ocasionales o recurrentes, contra la vida o la integridad física o emocional de un animal, o de conductas de mala tenencia, incluida la posesión de animales silvestres.

Los órganos de dirección y administración deberán facilitar a las autoridades judiciales, policivas o administrativas encargadas de sancionar el maltrato animal, los videos de las cámaras de seguridad o cualquier medio de prueba que ayude a esclarecer los hechos denunciados e identificar a los presuntos responsables. Igualmente, deberán permitirles el ingreso a los bienes o zonas comunes de la propiedad horizontal para el cumplimiento de sus funciones.

PARÁGRAFO 1º. Mantener a animales en terrazas, patios o balcones, sin protección contra el clima, espacios suficientes, enriquecimiento ambiental, agua, alimento, atención veterinaria y compañía humana; así como dejarlos más de 24 horas solos (abandono intramuros) o permitir que deambulen en las áreas comunes o en el espacio público sin persona a cargo, entre otras conductas que pongan en riesgo su vida o su bienestar, son conductas de maltrato que deben ser sancionadas de conformidad con la Ley 2455 de 2025, o la norma que la modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2°. Las alcaldías municipales y distritales prestarán asesoría a los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal y a sus residentes sobre las disposiciones normativas que regulan la convivencia entre humanos y animales en las copropiedades. Será obligación de ellas hacer campañas pedagógicas para fomentar la protección animal y evitar conflictos de convivencia por tenencia de animales de compañía y abusos por parte de dichos órganos o de habitantes de las edificaciones residenciales.

ARTÍCULO 8. PROTOCOLO PARA EL USO SEGURO DE PLAGUICIDAS. En un plazo máximo de un año, el Ministerio de Salud y Protección Social deberá expedir un protocolo para regular el uso de plaguicidas en propiedades horizontales, en el que se definan las especificaciones técnicas y los requisitos que deberán cumplir las sustancias autorizadas para controlar plagas, con el fin de evitar riesgos o daños para las personas y los demás animales. Por ningún motivo se permitirá el uso de productos que les causen sufrimiento a los animales a controlar.

ARTÍCULO 9. INCENTIVOS A LA PROTECCIÓN ANIMAL. La asamblea general de copropietarios podrá otorgar beneficios de cualquier naturaleza a los residentes que desarrollen acciones de protección animal, en el marco de lo dispuesto en el artículo 3° de la presente ley. También podrá destinar voluntariamente una cuota para esterilizar, alimentar o albergar a animales que lleguen a la copropiedad, sean comunitarios o no. Estas decisiones se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 10. COMITÉ DE MEDIACIÓN COMUNITARIA PARA LA PROTECCIÓN ANIMAL. En cada edificio o conjunto de uso residencial se creará un Comité de Mediación Comunitaria para resolver conflictos relacionados con la presencia o tenencia de animales, en observancia de lo dispuesto en el artículo 2 de la presente ley.

Este Comité estará conformado por, al menos, un representante de los copropietarios y un miembro del consejo de administración, sin perjuicio de otras personas que se determine en el reglamento de la copropiedad.

Cualquier residente podrá presentar una queja formal. El comité convocará una audiencia de mediación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes y, posterior a

ello, emitirá una decisión vinculante, salvo que se vulneren derechos fundamentales o se afecte o ponga en riesgo la vida o la integridad del animal.

ARTÍCULO 11. Adiciónese un párrafo al artículo 34 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

ARTÍCULO 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

PARÁGRAFO. La Asamblea General podrá destinar un porcentaje de los recursos patrimoniales para desarrollar acciones de cuidado y protección de animales que lleguen a la propiedad horizontal y no tengan un propietario o cuidador identificado. El órgano de administración podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

El uso de ese porcentaje deberá ser aprobado anualmente por la asamblea general previa justificación de su necesidad, y no podrá exceder el 5% del total de los recursos patrimoniales.

ARTÍCULO 12. ANIMALES EN ZONAS COMUNES. Modifíquese el numeral 2 del artículo 124 de la Ley 1801 de 2016, el cual quedará así:

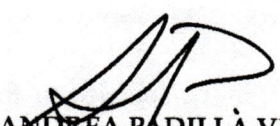
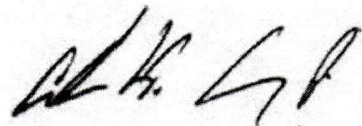
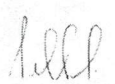
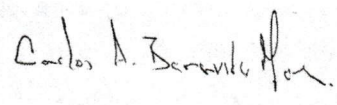
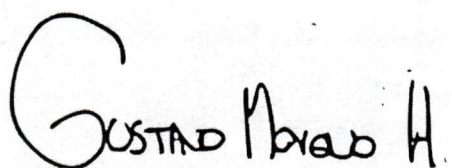
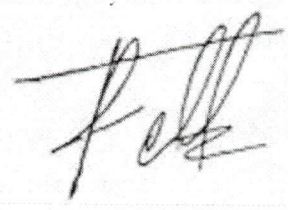
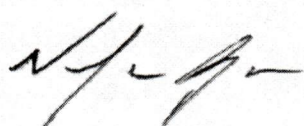
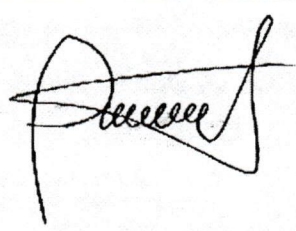
2. impedir el ingreso o permanencia de perros de apoyo emocional o lazarillos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor, en lugares públicos, abiertos al público, sistemas de transporte masivo, colectivo o individual o en edificaciones públicas o privadas.

Así como prohibir u obstaculizar el tránsito o permanencia de animales de compañía en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, siempre y cuando estos transiten en las condiciones establecidas en el artículo 117 de la presente Ley o demás normas que la modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 13. DISPOSICIONES CONTRARIAS. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal que contraríen lo dispuesto en la presente ley serán nulas. En esos casos, los órganos de dirección y administración de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 117° de la Ley 1801 de 2016.

ARTÍCULO 14. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Fraternalmente,

 ANDREA PADILLA VILLARRAGA Senadora de la República	 CRISTIAN KEVIN GÓMEZ PAZ Senador de la República
 Andrés Felipe Guerra Representante a la Cámara	 Carlos Alberto Benavides Mora Senador de la República Pacto Histórico
 GUSTAVO MORENO Senador de la república	 ARIEL ÁVILA Senador de la República
 NELSON JAVIER LOPEZ RODRIGUEZ Senadora de la República	 DANIEL RESTREPO CARMONA Senador de la República

**SENADO DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA GENERAL**

EL día 20 de Julio del año 2026
 Ha sido presentado en este despacho el
 Proyecto de ley x Acto legislativo _____
 No. 002 Con su correspondiente
 Exposición de Motivos, suscrito Por: _____
H.S. Andrea Padilla, Cristian Gómez Paz,
Nelson López, Carlos Alberto Benavides,
Daniel Restrepo y otros

SECRETARÍA GENERAL

PROYECTO DE LEY No. 02 DE 2026 SENADO

“POR LA CUAL SE MODIFICA LA LEY 675 DE 2001 CON EL FIN DE CONTRIBUIR A LA CONVIVENCIA RESPONSABLE CON ANIMALES EN LOS EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO RESIDENCIAL, Y PROMOVER SU CUIDADO Y PROTECCIÓN MEDIANTE LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA Y LA SOLIDARIDAD SOCIAL - LEY ZOÓPOLIS”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. OBJETO DE LA LEY

El proyecto de ley busca modificar la Ley 675 de 2001 y establecer pautas para promover la convivencia pacífica entre humanos y animales en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, entre ellas, aquellas que prevengan conflictos relacionados con la presencia de animales que llegan a las zonas comunes de la copropiedad de uso residencial y son acogidos por alguno o varios residentes o copropietarios. Además, prevé algunas disposiciones para promover su cuidado y protección y otras para evitar afectaciones a su vida, integridad y bienestar.

II. JUSTIFICACIÓN

2.1. Marco legal

La Ley 675 de 2001, que regula la propiedad horizontal, establece derechos sobre bienes inmuebles y comunes para fomentar la convivencia pacífica. Sin embargo, tiene un vacío normativo en lo que hace a la presencia de animales domésticos, como gatos y perros, que fue parcialmente tratado en la Ley 1801 de 2016 *“por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana”*, la cual incluye disposiciones sobre seguridad y convivencia ciudadana.

El artículo 74 de la Ley 675 de 2001 contempla que los reglamentos de las copropiedades definirán los requisitos para la permanencia de animales domésticos. Sin embargo, esta norma debe interpretarse en consonancia con el artículo 117 de la Ley 1801 de 2016, el cual señala:

“ARTÍCULO 117. TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS. Sólo 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 podrá 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”.

2.1.1 Marco constitucional y jurisprudencial

En el orden constitucional, los artículos 1º y 79 de la Constitución han sustentado la existencia del deber de protección a la naturaleza e irradian todo el ordenamiento para justificar la existencia de acciones concretas de protección y limitar el ejercicio de la autonomía y el derecho de la propiedad cuando se trata de la protección de la fauna y la flora y de los recursos naturales, especialmente, los no renovables.

Por ejemplo, en la Sentencia C-666 de 2010, la Corte Constitucional estableció que el principio de dignidad, no la propiedad, debía ser el fundamento del relacionamiento entre seres sintientes:

“el fundamento para esta vinculación radica en su capacidad de sentir. Es este aspecto la raíz del vínculo en la relación entre dignidad y protección a los animales: el hecho de que sean seres sintientes que pueden ser afectados por los actos de las personas. En otras palabras, la posibilidad de que se vean afectados por tratos crueles, por acciones que comportan maltrato, por hechos que los torturen o angustien obliga a que las acciones que respecto de ellos se realicen por parte de los seres humanos sean expresión del comportamiento digno que hacia ellos deben tener seres dignos. En efecto, la superioridad racional –moral- del hombre no puede significar la ausencia de límites para causar sufrimiento, dolor o angustia a seres sintientes no hu

mano (...).”

En principio, la **Sentencia T-119 de 1998** de la Corte Constitucional, constituye un precedente importante sobre la convivencia con mascotas y los conflictos derivados de los ladridos de los perros. Según el caso examinado por La Corte, se concluyó que: “carece de soporte la pretensión de prescindir de los animales para eliminar de tajo cualquier percepción de sus ladridos, pues esa solicitud responde a una concepción tan radical del derecho a la intimidad que comporta, necesariamente el sacrificio total del derecho. La controversia surgió entre vecinos por las molestias ocasionadas por los ladridos de varios perros en una finca ubicada en Tabio (Cundinamarca). Además, señaló el tribunal constitucional, que la vida en sociedad implica soportar ciertas molestias normales de convivencia, entre ellas algunos sonidos producidos por animales domésticos

De forma posterior, la Corte, en la **Sentencia C-467 de 2016**, analizó la constitucionalidad de la equiparación de los animales a las cosas que sigue estando vigente el Código Civil. Si bien declaró la exequibilidad de la norma, analizó las formas en las que, simbólica y jurídicamente, la equiparación con los objetos puede propiciar un trato indigno y contrario a su integridad.

En la precitada sentencia, una de las magistradas y uno de los magistrados integrantes de la Sala Plena presentó argumentos para sustentar por qué no acompañó la decisión mayoritaria, que son relevantes para la discusión que interesa en esta oportunidad, dirigida a ampliar las medidas de protección a los animales en su calidad de seres sintientes:

“(…) la Corte concluyó que resulta válido que el Código Civil incluya a los animales en el régimen de las cosas, contra toda intuición, contra todo conocimiento actual sobre los animales (recogido adecuadamente por el legislador en la exposición de motivos que dio lugar a la prohibición de animales en circos y, posteriormente, en la sentencia C-284 de 2014), y de los principios sentados en la sentencia C-666 de 2010 acerca de los animales como seres sintientes, protegidos a través de la constitución ecológica, y cuya propiedad debe ser ecológica y socialmente adecuada. Son cosas que el hombre puede mover (bienes muebles), cosas que se adhieren a un inmueble o frutos de otras cosas.

Para llegar a esa conclusión, la Corporación señaló, en primer término, que no puede adelantarse un examen constitucional del lenguaje, pues este es de naturaleza excepcional y solo procede frente a eventuales amenazas a la dignidad humana o la prohibición de discriminación (entre humanos); segundo, que la clasificación del Código Civil no posee efectos normativos; y, finalmente, que lo único que se desprende de esa clasificación es un modo de habilitar el comercio y las actividades de quienes derivan su subsistencia de los animales.

(…) esos argumentos se oponen de manera evidente y radical a los que nutrían el primer proyecto, que no obtuvo la mayoría en la Sala. El control del lenguaje, aunque excepcional, sí procedía en este caso debido a que los mandatos de bienestar y protección animal se desprenden de tres principios centrales de la Carta (la constitución ecológica, las funciones social y ecológica de la propiedad y la dignidad humana). Consideramos que sin lugar a dudas la clasificación de los seres sintientes como cosas es inconstitucional –al menos es compatible con– un trato indigno hacia los seres con quienes compartimos el entorno; y sostuvimos que esa decisión no desconocía la propiedad privada, aunque sí obligaba a quien la ejerce, a hacerlo de forma distinta a como lo hace con las cosas; de una forma que satisfaga los mencionados mandatos de *protección y bienestar animal*.

En nuestro criterio, es evidente que las cosas no sienten y que, en consecuencia, el abuso sobre una cosa es de una naturaleza muy distinta al abuso sobre un animal. El primero puede generar un reproche por desperdicio; el segundo, la indignación, la rabia y la vergüenza que surgen cuando se constata una violación de un derecho”.

Como se comentó en líneas precedentes, la exhibición de animales como simples cosas dispuestas para el entretenimiento humano o para apoyarlo en sus labores no permite superar el déficit de protección jurídica reconocido por la Corte desde la Sentencia C-666 de 2010.

De igual manera, el Consejo de Estado ha señalado que no es posible equiparar el régimen de responsabilidad de las cosas al régimen que se deriva por los hechos de los animales, pues no son lo mismo. Así, la invisibilización de los animales en el marco de los conflictos que se suscitan en las copropiedades, que conlleva la toma de decisiones abusivas por los órganos de dirección a administración que buscan su expulsión o la imposición de sanciones a quienes voluntariamente acojan o ayuden a los animales, no se acompasa con la realidad jurídica y social que desliga a los animales no humanos, en cuanto seres sintientes, del concepto de cosas¹.

En 1997, en **Sentencia T-035**, la Corte Constitucional analizó la tenencia de mascotas en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (edificios y conjuntos residenciales) y su relación con los derechos fundamentales. En consecuencia, La Corte estableció que tener un animal doméstico, como un perro o un gato, puede estar protegido por derechos fundamentales como: El libre desarrollo de la personalidad y La intimidad personal y familiar. Por ello, los reglamentos de propiedad horizontal no pueden prohibir arbitrariamente la tenencia de mascotas cuando estas no causen perjuicios a los demás residentes².

Así mismo, en **Sentencia T-155 de 2012**, la Corte Constitucional, en una de las decisiones más importantes sobre la tenencia de mascotas en conjuntos residenciales y propiedad horizontal, reiteró que la tenencia de una mascota hace parte de derechos fundamentales como: El libre desarrollo de la personalidad, La intimidad personal y familiar, La autonomía personal y familiar. Lo anterior, al examinar el caso de un conjunto residencial en Barranquilla que ordenó a un residente el retiro de un animal considerado como de manejo especial, en un plazo de cinco días por considerarlo potencialmente peligroso, sin realizar previamente un procedimiento formal ni darle la oportunidad de defenderse.

Frente al caso concreto, La Corte indicó que tener una mascota en la vivienda es una decisión personal y familiar que, en principio, debe ser respetada por el Estado y por las autoridades de la copropiedad. El alto tribunal protegió los derechos fundamentales del propietario porque la junta directiva tomó la decisión sin respetar el debido proceso. Sin embargo, también recordó al dueño del perro que debía cumplir estrictamente las normas legales sobre la tenencia de animales potencialmente peligrosos, como el uso de bozal, correa y demás medidas de seguridad³.

Mediante uno de sus pronunciamientos más recientes, la Corte Constitucional en **Sentencia T-199 de 2026**, reconoció la posibilidad de que los animales transiten y circulen en las áreas comunes de los conjuntos residenciales, por lo que no es constitucional prohibir su tránsito ni supeditarlos a autorizaciones previas. El caso fue

¹ Consejo de Estado, Sentencias del 23 de mayo de 2012, radicado 17001-23-3-1000-1999-0909-01 y del 26 de noviembre de 2013, radicado 25000-23-24-000-000-2011-00227-01.

² <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/t-035-97.htm>

³ <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2012/t-155-12.htm>

originado por Teresa quien presentó una tutela en contra del conjunto residencial donde vive porque la administración le prohibió utilizar el ascensor con Júpiter, uno de sus cuatro perros. Teresa alegó que ella padece osteoporosis y su mascota tiene una displasia de cadera, motivo por el cual, ambos deben hacer uso del ascensor. La Sala Octava de Revisión, protegió los derechos al libre desarrollo de personalidad, y a la intimidad personal y familiar de Teresa. Aunque evidenció que el conjunto otorgó un permiso a la accionante para que transitara con sus mascotas, concluyó que tanto la prohibición inicial como la exigencia de una autorización previa vulneraron sus derechos y desconocieron el mandato de protección animal⁴.

2.2. Situación actual

Las denuncias por tratos abusivos de los órganos de administración y decisión en las propiedades horizontales siguen vigentes. Así lo observamos mediante un ejercicio de recopilación y análisis de datos realizado entre 2026 y 2023. La información fue obtenida de la sistematización de casos allegados a esta Unidad de Trabajo Legislativo, durante el periodo de tiempo en mención; como segunda fuente de información, se utilizaron repuestas institucionales de siete alcaldías correspondientes a las ciudades más grandes del país: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Santa Marta, Bucaramanga y Pasto, algunas son ciudades, que justamente reflejan un crecimiento importante de las viviendas bajo el régimen de Propiedad Horizontal⁵, así como respuestas del Ministerio de Vivienda y el Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal de Bogotá.

Algunos casos a continuación relacionados evidencian que, de manera recurrente, las administraciones imponen multas a residentes por alimentar animales comunitarios que llegan a la copropiedad en busca de alimento, agua y resguardo, actuar enmarcado en el Principio de Solidaridad Social; ordenan el desalojo de perros comunitarios (gerontes) que han sido adoptados por la comunidad, sin garantizar un nuevo refugio exponiendo a los animales a condiciones inciertas de posible maltrato; y la situación más recurrente en los últimos años es el envenenamiento de perros y gatos con o sin familia que afectan la vida de animales silvestres que transitan las zonas verdes, sin actuaciones contundentes al respecto.

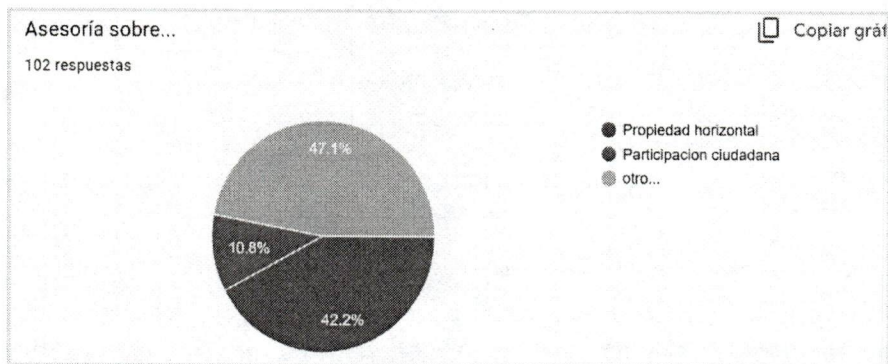
Otras casuísticas comunes son, la prohibición a propietarios o tenedores de transitar o estar con animales domésticos en las zonas verdes y comunes. Además, los abusos se extienden a animales sin dueño que se asientan en zonas comunes, como parques o jardines. Ante la falta de regulación específica estos órganos toman decisiones unilaterales de expulsión, contrariando los principios de protección animal establecidos en el artículo 3º de la Ley 1774 de 2016. Esta ley impone la obligación de proteger a los animales en peligro, en el mismo sentido la Ley 2455 de 2025 fortalece el castigo a las conductas de maltrato, daño innecesario o abandono en condiciones de vulnerabilidad.

2.2.1. Recopilación y análisis de datos sobre las situaciones relacionadas con animales en el contexto de Propiedad Horizontal (2023 – 2026)

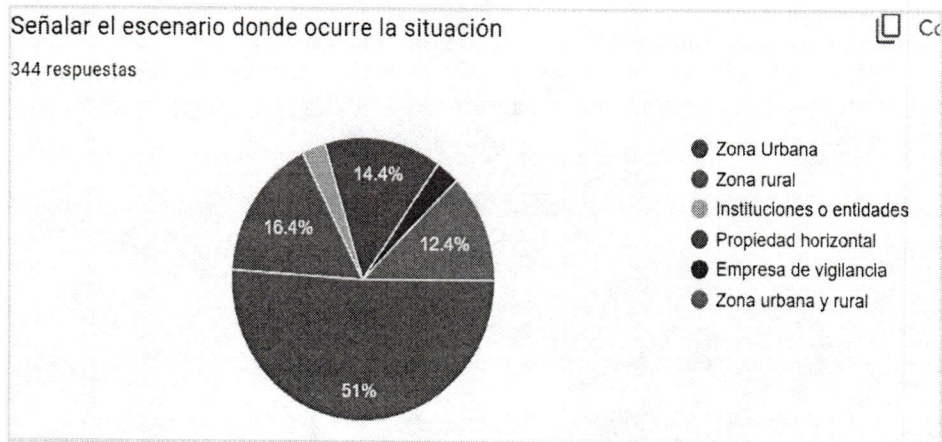
⁴ <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/T-199-26.htm>

⁵ <https://vivienda.com.co/propiedad-horizontal-colombia-arriendo-renta-corta/>

Con la sistematización de casos allegados a esta Unidad de Trabajo Legislativo entre el 2023 a 2026, los resultados indican que las situaciones relacionadas con animales en el contexto de Propiedad Horizontal son el tercer tema de consulta ciudadana más recurrente con el 42,2%.



El registro también indica que la Propiedad Horizontal es el cuarto escenario donde más casos o situaciones relacionadas con animales tienen ocurrencia con el 14.4%.



En este contexto, tenemos que los temas y casos de mayor consulta por la ciudadanía relacionados con la regulación, prohibición o extralimitación de las administraciones en una escala de puntuación del 1 al 5 (siendo 1 el tema de menor frecuencia y 5 el tema de mayor frecuencia de consulta. En su orden, son:

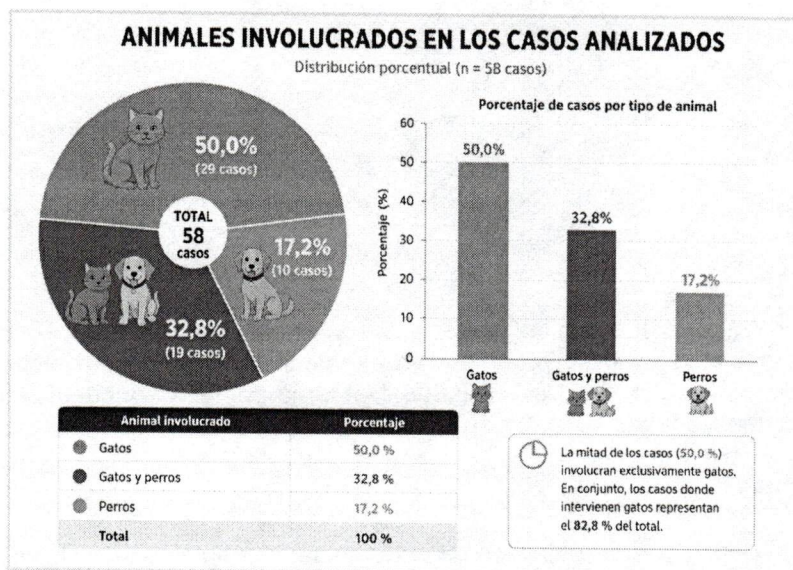
Temas	Casos	Escala
Convivencia con animales de familia	Prohibición de la tenencia de animales de compañía, ladridos, restricción en el número de animales por apartamento.	5
Multas, sanciones y restricciones administrativas	Multas excesivas y falta del debido proceso, manejo de excretas, permanencia con animales en zonas comunes y prohibición de ingreso de veterinarios a domicilio o paseadores caninos.	4
Gatos y perros comunitarios	Prohibición para alimentar gatos comunitarios, permanencia de animales	4

	comunitarios en zonas, envenenamientos con afectación a la fauna silvestre, prohibición de la atención institucional a colonias de animales.	
Maltrato y bienestar animal, intramuros	Permanencia de animales en terrazas y balcones por los tenedores, falta de colaboración de las administraciones para la atención oportuna del maltrato animal.	3
Mallas de protección en balcones	Prohibición, sanción o solicitud exhaustiva de permisos para la instalación.	2
Desalojos y conflictos de vivienda	Retención de los animales de compañía por deudas o embargos.	1

Fuente: Elaboración propia a partir de la sistematización de casos del Informe Interno de Seguimiento de UTL a casos.

Este análisis permitió identificar tendencias, cambios en la casuística y nuevas modalidades de conflicto relacionadas con animales lo que significa afrontar nuevos retos, dinámicas y modalidades de actuación, en consecuencia, la necesidad de fortalecer los mecanismos de supervisión, control y protección de los derechos de los residentes y propietarios.

Para el análisis por especie de animal vinculado a contextos de Propiedad Horizontal, se toma una muestra de 58 casos con información consolidada. Los resultados son los siguientes:



Fuente: Gráfico elaborado con I.A a partir de la información de la sistematización de casos del Informe Interno de Seguimiento de UTL a casos.

Los datos indican que el gato es la especie mayormente involucrada en situaciones de las copropiedades, con mayor presencia, por ende, posiblemente es la especie que requiere mayor intervención institucional con el control ético de la natalidad y programas de adopción.

Durante este periodo de tiempo, en vista de los reiterados casos expuestos por la ciudadanía se construyeron y publicaron en el sitio web www.andreapadilla.org/herramientas-ciudadanas tres documentos –herramientas ciudadanas–, con el fin de ayudar a los residentes a argumentar jurídicamente sus derechos, solicitudes y posibles actuaciones contrarias a la protección animal ante los órganos administrativos de las copropiedades.



Fuente: <https://www.andreapadilla.org/herramientas-ciudadanas/>

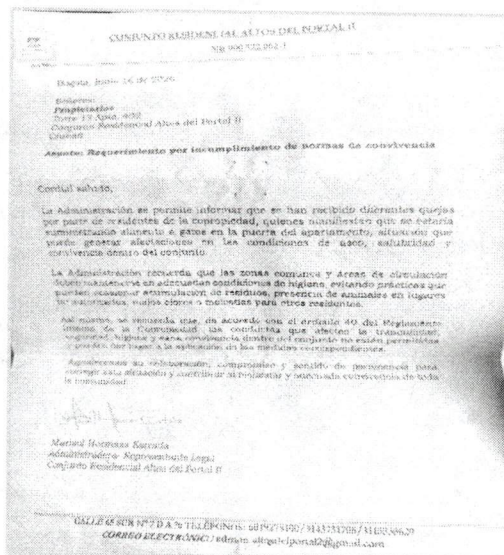
Como resultado de lo anterior, a continuación se relacionan algunos relatos de los casos más frecuentes y representativos ocurridos durante el último año en copropiedades bajo el régimen de Propiedad Horizontal:

- **Conjunto Residencial Altos del Portal II, en Bogotá:**

Situación: Alimentación de animales comunitarios.

Un habitante del Conjunto Residencial Altos del Portal II, en Bogotá, nos reporta el 28 junio 2026 que la Administradora del Conjunto le ordena dejar de alimentar gatos comunitarios, acción que denomina de manera despectiva como **“dejar estas prácticas”** al considerar que son acciones *“contrarias al reglamento interno de la copropiedad por afectar la tranquilidad, seguridad e higiene y sana convivencia”* o, entre lianas acarrear posibles sanciones.

Imagen 1. Carta emitida por el Conjunto Residencial Altos del Portal II



- **Conjunto Residencial Ambrosía, en Combita, Boyacá:**

Situación: Desalojo de perros comunitarios al cuidado de residentes.

El pasado 10 de julio de 2026 nos contactar una residente del Conjunto Residencial Ambrosía, en Combita, Boyacá, quien afirma sentirse “desesperada” tras conocer que la Administración y el Consejo, dejaron en constancia por acta de retirar del conjunto o mantener amarrados a **Negro, Cindy y Dipsy**, tres perros que son queridos y cuidados por los residentes, quienes además les han proporcionado todos los cuidados médico-veterinarios incluida la esterilización. La residente indica lo siguiente en su mensaje:

“... hoy acudo a usted porque me siento desesperada y necesito orientación frente a una situación que afecta a varios perros comunitarios que viven desde hace años en el conjunto residencial donde habito. Estos perros han sido esterilizados, alimentados y cuidados por algunos residentes. Nunca han estado abandonados a su suerte; por el contrario, varias personas nos hemos encargado de su bienestar. Sin embargo, desde hace tiempo el Consejo de Administración está empeñado en retirarlos del conjunto o mantenerlos amarrados como solución al conflicto de convivencia que existe con algunos residentes.

En una reciente reunión del Comité de Convivencia quedó consignada en el acta esa propuesta, lo que ha incrementado nuestra preocupación. Sentimos que se están planteando medidas que podrían afectar gravemente el bienestar de estos animales, sin que exista una valoración técnica ni la intervención de las autoridades competentes en protección animal.

No buscamos generar conflictos con la comunidad. Lo único que queremos es que exista una solución legal, responsable y humanitaria que proteja tanto la convivencia como la vida y la dignidad de estos seres sintientes.”

Imagen 2. Propuesta de los residentes del Conjunto

Cómbita, 28 de junio de 2026

Señores
Administración y Consejo de Administración
Conjunto Residencial Ambrosia
Cómbita

Asunto: Derecho de petición para el respeto de la protección animal y de la propiedad privada.

Nosotros, los abajo firmantes, propietarios y residentes del Conjunto Residencial Ambrosia, actuando en ejercicio del derecho fundamental de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política y la Ley 1755 de 2015, nos permitimos manifestar y solicitar lo siguiente:

Los animales son seres sintientes y cuentan con especial protección por parte de la legislación colombiana, de conformidad con la Ley 1774 de 2016 y demás normas concordantes en materia de bienestar animal.

Dentro de los principios consagrados en dicha ley, el artículo 3° establece el principio de protección animal, es decir:

PRETENSIONES

1. Solicitamos que el Consejo de Administración y la Administración se abstengan de promover, ejecutar o respaldar cualquier actuación que tenga como finalidad retirar, desplazar, abandonar o afectar a los perros Negro, Cindy y Dipay, así como cualquier medida que comprometa su bienestar o integridad física.
2. Solicitamos que cesen de manera inmediata los requerimientos relacionados con el retiro de comederos, recipientes de agua, camas, refugios y demás elementos destinados al cuidado de estos animales, toda vez que dichos elementos se encuentran ubicados dentro de propiedades privadas de los suscritos peticionarios, sobre las cuales ejercemos legítimamente nuestros derechos como propietarios.
3. Solicitamos que se respete la labor humanitaria que varios propietarios y residentes realizamos en favor de estos animales mediante acciones de alimentación, hidratación y cuidado, actividades desarrolladas de manera pacífica, responsable y conforme a los principios de protección y bienestar animal reconocidos por el ordenamiento jurídico colombiano.
4. Solicitamos informar de manera detallada si existe algún protocolo, reglamento, decisión administrativa o determinación del Consejo de Administración relacionada con el manejo de los perros Negro, Cindy y Dipay, indicando su fundamento normativo y las medidas adoptadas para garantizar su bienestar y protección, incluyendo, entre otros aspectos, protocolos sobre su alimentación, ubicación de comederos y bebederos, horarios, campañas de esterilización, atención veterinaria y demás acciones implementadas para garantizar su bienestar.
5. En caso de existir decisiones, actos, conceptos jurídicos, requerimientos, comunicaciones internas o externas o cualquier otro documento relacionado con los perros Negro, Cindy y Dipay, solicitamos se expida copia íntegra de dichos documentos.

Propuesta encaminada a la tenencia de los perritos en el marco del bienestar animal, además de informar que son animales tranquilos con la comunidad.

Conjunto Residencial Brisas del Bosque – vive en Armonía, en Armenia, Quindío:

Situación: Alimentación de gatos comunitarios.

El pasado 1 de julio de 2026, una ciudadana “comprometida con la protección animal” como ella misma se autodenomina, nos puso en conocimiento de los retirados llamados de atención por parte de la Administración del Conjunto Residencial a causa de la alimentación que ella proporciona a los gatos comunitarios en las zonas comunes. Adicionalmente la administradora en el segundo llamado de atención hace alusión a la sanción que contempla el Manual de Convivencia que se encuentra inspirado en la Ley 1801, es decir, desactualizado.

Imagen 3. Primer llamado de atención de la administración

CONJUNTO CERRADO BRISAS DEL BOSQUE

Oficio Administrativo

Brisas del Bosque
Fecha: 10 de abril de 2026
Señor:
Residente:
Torre II – Apartamento 105

Asunto: Llamado de atención por manejo inadecuado de mascota

Cordial saludo,

La Administración del Conjunto Residencial Brisas del Bosque se permite realizar un llamado de atención formal debido a que se ha evidenciado que su mascota (gato) permanece suelta en las áreas comunes de la copropiedad.

Esta conducta está totalmente prohibida, de acuerdo con lo establecido en el Manual de Convivencia, en el apartado referente a la tenencia responsable de mascotas, el cual indica que los animales no pueden deambular libremente en zonas comunes y deben estar bajo el control permanente de sus propietarios.

Adicionalmente, se ha evidenciado que se está suministrando alimento a mascotas en las áreas comunes, lo cual tampoco está permitido, ya que esta práctica genera múltiples alteraciones, entre ellas:

- Proliferación de roedores y otros animales no deseados.
- Aparición de insectos y focos de contaminación.
- Afectación a la salubridad del conjunto.
- Detención de la estética y limpieza de las zonas comunes.

El Manual de Convivencia establece que los residentes deben hacer uso adecuado de las áreas comunes, evitando generar riesgos sanitarios o situaciones que afecten la convivencia y el bienestar general.

Por lo anterior, le solicitamos tomar las medidas necesarias para evitar que su mascota continúe saliendo suelta a las áreas comunes y abstenerse de dejar alimentos en zonas comunes.

Como recomendación adicional, sugerimos instalar malla antivaho en ventanas o balcones, con el fin de evitar que su mascota salga sin supervisión, garantizando su seguridad y el cumplimiento de las normas del conjunto.

En caso de reincidencia, se procederá con la aplicación de las sanciones correspondientes, conforme a lo establecido en el Manual de Convivencia.

Agradecemos su atención y colaboración.

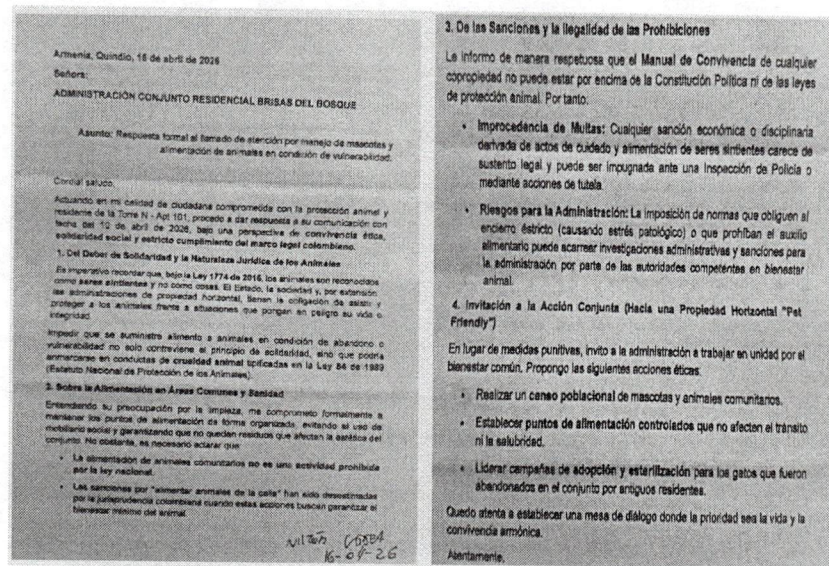
Atentamente,

C. D. Ana María
ADMINISTRADORA

Calle 47 # 34-71 C1 Transversal de Occidente
Brisasdelbosque.com
Armenia Quindío

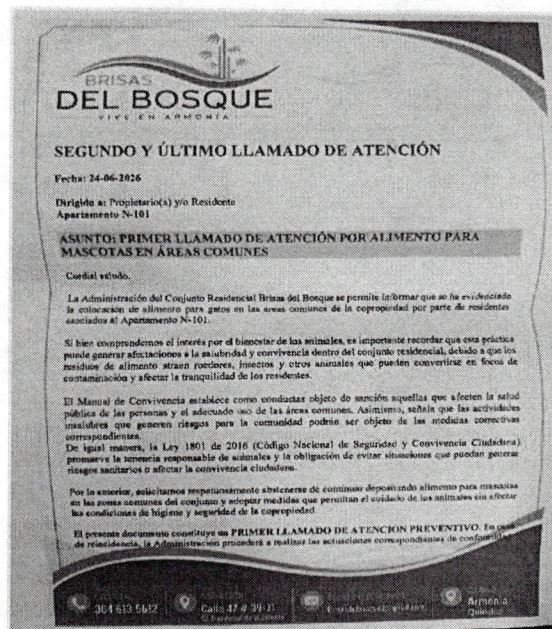
Llamado de atención realizado el 10 de abril de 2026 a la residente por alimentar a los gatos comunitarios que también afirma la administración ser su responsabilidad, además su tenedora.

Imagen 4. Propuesta de bienestar animal hecha por la residente del Conjunto



Este escrito fue proyectado por la residente el 10 de abril de 2026 en términos de propuestas pensadas en el bienestar animal. A junio de 2026, las propuestas no han sido escuchadas, acogidas o respondidas por la administración; la administración solo se limitó a imponer un segundo llamado de atención que posiblemente acarreará multa. Así lo prueba el segundo llamado de atención, (imagen 5).

Imagen 5. Segundo llamado de atención de la administración



- **Conjunto Residencial Portal Molinos, en Bogotá:**

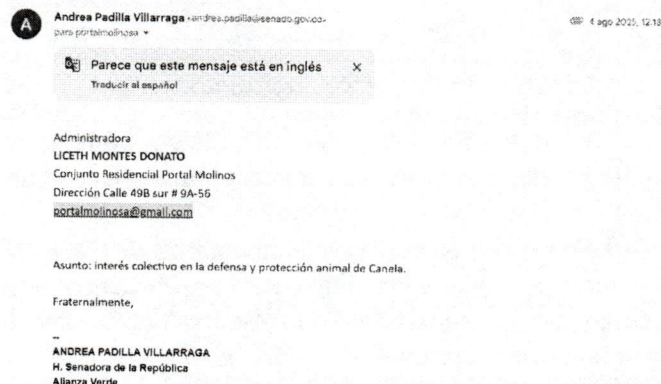
Situación: Desalojo de Canela, perrita comunitaria (geronte).

En agosto de 2025, un grupo de residentes del Conjunto Residencial Portal Molinos nos informó sobre las actuaciones de la administración respecto a la presencia de Canela al interior de la copropiedad. Canela es una perrita geronte de 12 a 14 años de edad, comunitaria, fue rescatada, protegida y cuidada por la comunidad del Conjunto Residencial. Desde su llegada, los residentes le proporcionaron los cuidados básicos para la convivencia y salud ambiental (alimentación, esterilización, vacunación, atención veterinaria y seguro funerario), sin los cuales Canela estaría en el absoluto desamparo y afrontando condiciones de vida mucho más difíciles. Los residentes además argumentaron:

“...no todos los perros son susceptibles de adopción, menos una perrita geronte como Canela, lo que nos obliga, como seres humanos y ciudadanos, a permitir que ocupe un espacio seguro en el lugar que han convertido en su hogar, Canela, ha sido identificada con nombre propio, collar y elementos de cuidado. Es una perrita vacunada esterilizada y visitada por parte del Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal y la Secretaría Distrital de Salud...Asimismo, Canela, tiene acceso a platos de comida, agua limpia, colchonetas y espacios tranquilos, lo que evidencia su estado de integración y protección en el entorno comunitario.

No menos importante, cabe resaltar que la comunidad del Conjunto Residencial Portal Molinos ha documentado este vínculo, y la reubicación forzada de ella, representa un acto arbitrario que desconoce los deberes constitucionales del Estado y de la ciudadanía frente al bienestar animal...”

Imagen 6. Derecho de petición enviado a la administración del Conjunto.



Sobre este caso, intervenimos para mediar entre la comunidad y la administración de la copropiedad con un solo objetivo, que Canela pasará sus años de vida cuidada y querida por la comunidad que siempre la protegió en el lugar que ella reconoce como hogar.

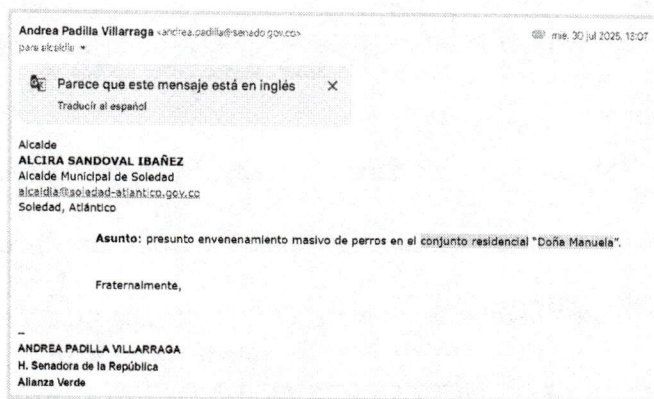
- **Conjunto Residencial Doña Manuela en Soledad, Atlántico:**

Situación: Presunto envenenamiento de perros.

En julio 30 de 2025, comunidad residente del Conjunto Residencial nos puso en conocimiento de los siguientes hechos que al parecer corresponden a un presunto caso de envenenamiento masivo de perros con familia, al interior de la copropiedad:

“Mira como lloran los niños, están matando a los perros aquí en la Urbanización Doña Manuela. Ya con esto ya van 7 perros que matan en la semana, mira ve, otra víctima, ayer también envenenaron a otra perra, mira la gente como está. Estamos indignados de verdad por tanta matanza que hay de animales.”

Imagen 7. Derecho de petición enviado a la alcaldía municipal.



Sobre los hechos, no hubo actuación de la copropiedad o respuesta institucional.

Además de los casos anteriormente mencionados, otras situaciones que en principio propiciaban quejas al interior de los conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal es la prohibición de instalación de redes o mallas, especialmente en los balcones, como el argumento de que la Ley 675 de 2001 prohíbe la instalación de dichos elementos. También se ha evidenciado que se exige someter esas adecuaciones a unos requisitos especiales de votación y quórum, por tratarse de una modificación de los bienes comunes esenciales de la copropiedad, como lo es la fachada, en atención a lo dispuesto en los artículos 3° y 45° de la ley en mención.

2.2.2 Datos y análisis de la información Institucional

La disponibilidad de información sobre este contexto por parte de entidades públicas es escasa. No obstante, algunos datos globales permiten observar el comportamiento sobre la tenencia de animales en Colombia, para el caso, de acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), en el país el 67 % de los hogares cuentan con al menos una mascota, en concreto son 4,4 millones las familias⁶, siendo Bogotá (25%), Cali (18%) y Medellín (17%) las ciudades que más se destacan en la tenencia de mascotas.

El medio, Ecosistema Digital de Conexiones y Negocios (ECONEXIA) - CORFERIAS⁷, informa que alrededor del 60 % de los hogares en el país cuentan con un perro como mascota; mientras que el 22,3 % de los encuestados tienen un gato; también, que en

⁶ Resultados de la Encuesta Multipropósito 2021 disponible en dane.gov.co/files/investigaciones/multi/Comunicado_EM_2021.pdf

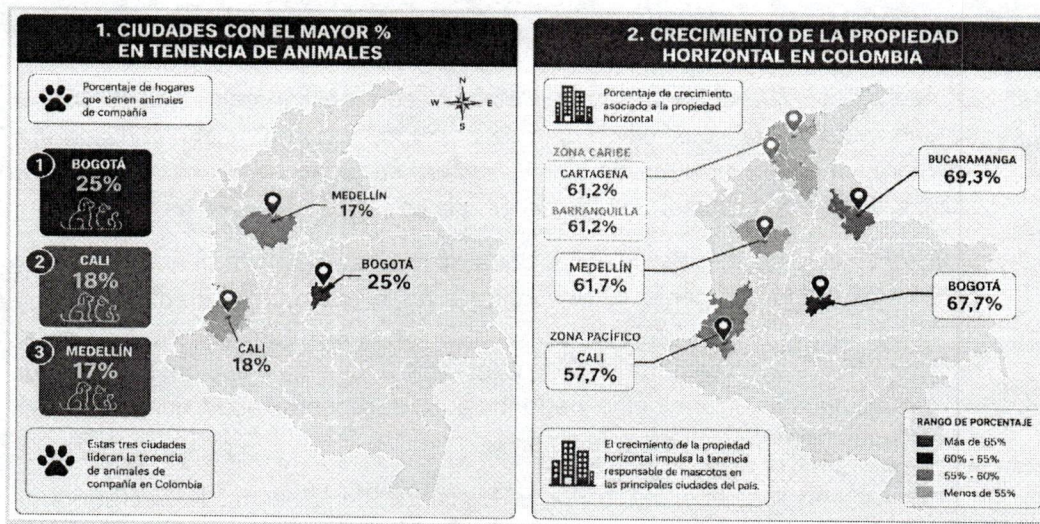
⁷ <https://econexia.com/es/contenidos-articulo/estilo-de-vida-y-consumo/1127/Cuanto-gastan-hogares-colombianos-en-mascotas>

Colombia el mercado de las mascotas ha crecido 84.9% en los últimos 5 años y ocupa el cuarto lugar en América Latina como líder del sector detrás de Brasil, México y Chile, con un 13% anual. Estas cifras son importantes en la medida que sugieren que definitivamente la tenencia de animales de compañía en los hogares colombianos va en aumento.

Ahora bien, sobre el crecimiento de las copropiedades bajo el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, tenemos que, según datos presentados de FEDELONJAS en la cuarta rueda de negocios de administradores de propiedad horizontal realizada el 28 de julio de 2026 se informó que cerca de 6.7 millones de viviendas urbanas del país se encuentran bajo el régimen de Propiedad Horizontal, es decir, el 47,88% del total del parque habitacional urbano, en otras palabras, el conjunto total de casas, apartamentos y edificios ubicados en una ciudad. En ese sentido, el gremio informa que Bucaramanga está a la vanguardia con el 69,3%, Bogotá el 67,7% y Medellín el 61,7%. En la zona caribe Cartagena y Barranquilla registran el 61,2% y en la zona pacifico Cali registra el 57,7%, y un dato no menor que relaciona ambos contextos (Propiedad Horizontal y animales) es la demanda de espacios pet-friendly⁸ que emergen como prioridad para los residentes, en un contexto en crecimiento.

En concreto, el análisis de las dos variables, en crecimiento: régimen de Propiedad Horizontal y tenencia de animales en los hogares Colombia, sugieren un aumento de las situaciones relacionadas con la convivencia con animales, lo que evidencia la necesidad de fortalecer la legislación en estos contextos orientada a la protección animal en estos contextos y la resolución de conflictos.

Imagen 8. Mapas comparativos entre la tenencia de animales de compañía y el crecimiento del régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.



Fuente: Gráfico elaborado con I.A a partir de los datos informados en la encuesta multipropósito (2021, DANE). Crecimiento de las copropiedades bajo el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, FEDELONJAS

⁸ <https://vivienda.com.co/propiedad-horizontal-colombia-arriendo-renta-corta/>

De otra parte, teniendo en cuenta que para el 2026, el crecimiento de viviendas en zonas urbanas bajo el régimen de Propiedad Horizontal continúa en auge y que a la fecha, la disponibilidad de información de estos contextos es insuficiente, se mantiene la importancia de los datos recopilados mediante un ejercicio de consulta a las alcaldías de las 7 ciudades más grandes del país: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Santa Marta, Bucaramanga y Pasto, así como al Ministerio de Vivienda y al Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal de Bogotá, en el que se les preguntó por: (i) los conflictos más comunes que se suscitan al interior de conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal relacionados con la tenencia de animales domésticos de compañía, y (iii) el número de querellas policivas que se reciben mensualmente relacionadas con comportamientos contrarios a la convivencia, bien sea por la tenencia de animales o por actos contrarios a la integridad de los mismos.

Así las cosas, frente a las prohibiciones de colocación de mallas en balcones y ventanas, problemática que continúa siendo consulta vigente, pero en menor frecuencia, es importante recordar que algunas entidades como, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por medio de su Oficina Asesora Jurídica, expidió el concepto radicado 2022EE0006030 del 31 de enero de 2022, en el cual estableció:

“(…) lo anterior quiere decir que los bienes comunes esenciales son aquellos indispensables para usar y disfrutar los bienes privados, contemplando dentro de este tipo de bienes comunes esenciales el terreno en el que existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, la estructura, circulaciones indispensables para acceder a bienes privados, fachadas y los techos o losas que funcionen como cubiertas a cualquier nivel.

Respecto a la modificación de las fachadas, la Ley 675 de 2001 no contempla definición sobre qué se entiende por modificación, al carecer de esta se acude al significado natural de esta palabra hecha por la real academia de la lengua española así:

“Modificar: Transformar o cambiar algo mudando alguna de sus características”

En ese orden, para determinar si lo que se desea realizar sobre la fachada es o no una modificación a la misma, puede entenderse que el hecho implique una transformación o cambio visible a la estructura de la fachada como el diseño, el color, o alguna de sus características esenciales (…)

(…) frente al tema de las modificaciones de las fachadas, en principio se debe determinar si efectivamente se encuentra o no la copropiedad frente al cambio de las mismas en los términos expresados en el presente concepto, o si las acciones frente a las fachadas hacen referencia a un simple uso del bien privado del propietario de un inmueble perteneciente a la copropiedad que no implica una verdadera alteración de la fachada (…).

En concordancia con lo conceptuado por el Ministerio de Vivienda, la Secretaría de Planeación de Bogotá, mediante concepto radicado 2-2021-110077 del 1 de diciembre de 2021, estableció que:

“Ahora bien, teniendo en cuenta la solicitud en la cual se describen que éstas mallas para la protección de gatos en ventanas o balcones, son elementos

invisibles, elaborados en materiales livianos, de instalación removible y no varían el diseño arquitectónico o estructural de la edificación, se informa que el uso de estos elementos no requeriría una modificación de licencia por cuanto no altera el diseño arquitectónico (por lo que son invisibles en fachada) ni estructural de la edificación.

Por otra parte, el concepto de Reparación locativa, descrito en el artículo 2.2.6.1.1.10 del mismo Decreto Nacional, se entiende como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas

Por lo tanto, según lo mencionado anteriormente, la instalación de las mallas para la protección de gatos en ventanas o balcones tampoco entraría dentro de éste concepto y no requeriría dicho permiso; siempre y cuando se mantengan como elementos invisibles en la fachada y que no requieran modificación arquitectónica ni estructural para su instalación (...).

Estos antecedentes son importantes ya que han permitido que familias multiespecie puedan instalar una malla, red o elemento similar dentro de sus bienes de dominio particular con el fin de proteger la vida de sus animales domésticos de compañía, e incluso también de sus hijos o personas a cargo, siempre que cumplan con las condiciones de ser livianas, transparentes y removibles, no afectan o alteran de modo alguno la fachada del edificio, razón por la cual su instalación no puede estar prohibida y, en consecuencia, sería ilegal una medida que se oponga o imponga sanciones por ello.

De otra parte, teniendo en cuenta el ejercicio comparativo mencionado con anterioridad y la intercesión entre el crecimiento de viviendas bajo el régimen de Propiedad Horizontal y tenencia de animales de compañía, ambas variables en auge y crecimiento en 2026, se reitera la importancia del ejercicio de consulta a las alcaldías de las 7 ciudades más grandes del país: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Santa Marta, Bucaramanga y Pasto, así como al Ministerio de Vivienda y al Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal de Bogotá, en el que se les preguntó por: (i) los conflictos más comunes que se suscitan al interior de conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal relacionados con la tenencia de animales domésticos de compañía, y (iii) el número de querellas policivas que se reciben mensualmente relacionadas con comportamientos contrarios a la convivencia, bien sea por la tenencia de animales o por actos contrarios a la integridad de los mismos.

De las respuestas recibidas, en la ciudad de Cali la subsecretaría de Acceso a los Servicios de Justicia reportó 1097 órdenes de comparendo por los comportamientos contenidos en los artículos 124°, numerales 3,4, 7, 9, y 134 de la Ley 1801 de 2016. Y la Policía Metropolitana de Cali, mediante radicado GS-2023-021072-MECAL, afirmó que "(...) no existen datos en referencia a imposición de órdenes de comparendos en casos de animales domésticos en domicilios de propiedad horizontal dentro de los edificios y/o conjuntos cerrados (...) no se cuenta con información alguna, toda vez [que] dichos casos son tramitados en cada una de las propiedades horizontales, teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 675 de 2001 (...) en su artículo 58 (...)".

Por su parte, la Secretaría Distrital de Gobierno de Bogotá, mediante radicado 20232240041193 del 9 de febrero de 2023, indicó que: "los conflictos más comunes que se suscitan en áreas comunes, relacionados con la tenencia de animales domésticos, son aquellos comportamientos descritos en el artículo 33 literal c), artículo 124.3, artículo 124.4, artículo 124.5, artículo 124.9 y artículo 134.2 de la Ley 1801 de 2016 (...)". Así mismo, presentó el siguiente reporte estadístico de querellas policivas por comportamientos contrarios a la convivencia relacionados con la tenencia de animales domésticos de policía desde el año 2017.



SECRETARÍA DE GOBIERNO

Radicado No. 20232240041193
Fecha: 09-02-2023



Página 2 de 4

Comportamiento - Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total general
2017	0	27	87	47	31	94	79	89	87	47	59	47	753
124.3	0	1	11	8	8	11	9	30	14	10	5	3	99
124.4	0	25	12	7	15	15	14	34	25	14	18	22	232
124.5	0	0	17	12	7	15	12	23	6	7	11	20	108
124.9	0	1	2	0	0	0	0	4	1	0	0	2	12
134.2	0	5	5	2	3	16	7	14	23	8	3	3	78
33.1	8	7	42	36	40	48	32	28	27	16	18	27	320
2018	89	117	62	91	48	96	58	45	53	54	31	23	686
124.3	3	23	10	18	9	5	3	3	2	12	3	9	110
124.4	12	40	9	21	4	8	19	4	8	6	10	5	128
124.5	10	10	18	14	14	11	18	11	9	18	9	4	143
124.9	1	1	0	0	1	1	0	8	5	3	1	1	17
134.2	9	18	3	8	4	7	30	9	11	10	8	19	150
33.1	14	41	30	47	25	34	18	27	23	21	3	14	300
2019	16	29	18	22	41	30	42	28	42	47	27	19	379
124.3	2	3	6	14	2	5	16	5	5	7	5	7	87
124.4	4	3	3	0	3	5	5	8	1	5	1	6	51
124.5	5	7	2	3	3	5	4	4	4	8	9	10	70
124.9	8	1	10	3	3	1	0	6	1	3	7	17	77
134.2	3	3	0	2	0	1	0	1	2	1	1	2	14
33.1	3	7	7	3	10	10	15	14	11	11	15	19	199
2020	22	27	23	19	3	1	0	6	6	0	0	5	106
124.3	2	2	5	1	0	0	0	0	0	0	0	1	11
124.4	1	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	7
124.5	2	2	5	6	3	2	4	3	1	2	3	10	54
124.9	18	14	16	12	19	14	27	12	20	16	19	7	199
134.2	1	1	2	3	1	0	1	4	1	1	1	1	18
33.1	16	30	18	10	1	1	3	0	0	0	4	11	77
2021	18	14	16	12	19	14	27	12	20	16	19	7	199
124.3	1	1	3	3	2	1	1	1	4	1	1	1	18
124.4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
124.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
124.9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
134.2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
33.1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
2022	4	8	21	9	14	14	9	8	23	13	11	10	150
124.3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11



Comportamiento - Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total general
120.4					1			2		3	4	3	11
120.5	1	2	6	2			6	1	19	4	8	3	54
134.2	1		3										3
33.1	4	5	11	3	8	14	2	3	3	4	2	3	66
2023	35	1											36
120.3	2												2
120.4	6												6
124.5	2	2											4
134.2	2												2
33.1	5	1											6
Total general	111	230	226	204	145	240	204	185	282	177	150	161	2294

Fuente: información suministrada por aplicativo ARCA.

A su turno, el Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal de Bogotá, en documento de enero de 2023, indicó que "(...) el Instituto (...) recibió a través de los canales oficiales 88 peticiones para la atención del equipo de la estrategia Captura, Esteriliza y Suelta- CES, provenientes de administradores o ciudadanía solicitando atención en una propiedad horizontal, igualmente, el Programa de Brigadas Médico-Veterinarias recibió 23 solicitudes para la atención de caninos y/o felinos asentados al interior de edificios y/o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal".

Ahora bien, sobre la atención de palomas al interior de edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal en 2022, el instituto indicó que recibió "(...) 30 solicitudes provenientes de ciudadanos residentes de edificios y/o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante las cuales solicitaron apoyo, consultoría y/o asesoría atinentes a manejo adecuado por presencia de palomas de plaza (*columba livia*) en sus estructuras".^[1]

De igual manera, ante la pregunta sobre cuáles son las causas más comunes por las que el IDPYBA debe prestar atención médico-veterinaria a animales, independientemente de su especie, que se hayan asentado voluntariamente en conjuntos o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y que no tengan un propietario o cuidado identificado, el instituto refirió que:

"(...) de los 88 casos presentados en el transcurso del año 2022, correspondieron a intervenciones de la estrategia CES el 47% (42 de 88 casos) los mismos correspondieron a solicitudes para la captura y esterilización de caninos y/o felinos que se encontraban en las instalaciones de determinado conjunto y que no contaban con propietario aparente, el 17,3% (19 de 88) relacionadas a la recolección de caninos y/o felinos abandonados, el 7.9% (7 de

88 casos) para la esterilización de caninos/y o felinos de cuidado comunitario, el 4.5% (4 de 88 casos) de captura de gatos que escaparon de sus hogares y que se [encontraban] en estado de estrés, desubicados o aturdidos, que se asientan en instalaciones de conjuntos, y que muestran oposición para volver con sus propietarios. Los demás casos están relacionados a peticiones de esterilización de animales con propietario y seguimiento de colonias de gatos y/o manadas de perros. Para el caso de la especie sinantrópica Paloma de plaza (*Columba livia*) la atención médico-veterinaria es necesaria y está relacionada con los impactos indirectos que causa su proceso de adaptación urbana y su “modus vivendi” en el ecosistema urbano, dado que al alimentarse de basuras y/o aguas de fuentes contaminadas da como resultado una alta probabilidad de adquirir ectoparásitos y endoparásitos, derivando lo anterior en una afectación a su bienestar. La condición de vida natural de la especie es su vida libre en el ecosistema urbano, por tanto, no se espera que esta especie tenga cuidadores o procesos de domesticación puesto que impactaría su condición de vida libre. Ahora bien, de las 23 solicitudes allegadas al programa de Brigadas Médicas se solicitó el servicio debido a las siguientes causas y/o reportes:”

No. de animales	Descripción reporte de la ciudadanía
6	Abandono por ciudadanos que cambiaron de residencia
9	Animales que permanecen en el edificio y/o conjunto y que son cuidados por sus residentes o comunidad vecina
8	Animales en situación de calle, felinos ferales y/o caninos dejados amarrados en zonas de las propiedad horizontal

Fuente: IDPYBA. Enero de 2023.

Finalmente, sobre las colonias de gatos que se encuentren asentadas en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal en Bogotá, esa entidad indicó que: “(...) se tiene establecido 21 colonias de gatos en conjuntos de propiedad horizontal. La localidad de Suba tiene el mayor seguimiento de colonias, seguido de la localidad de Usaquén y Kennedy:

Localidad	Total
Barrios Unidos	2
Chapinero	2
Engativá	2
Fontibón	2
Kennedy	3
San Cristóbal	1
Suba	6
Usaquén	3
Total	21

Fuente: IDPYBA. Enero de 2023.

En lo que respecta a casos de tenencia inadecuada y presunto maltrato animal recibidos por parte del IDPYBA, el programa del escuadrón anticrueldad del Instituto atendió 301 solicitudes en 2022 y 469 en 2023.

La Subsecretaría del Interior de Bucaramanga, mediante radicado 2-SSI-202303-00020296 del 07 de marzo de 2023, indicó que "(...) según información recopilada para el año 2022 y lo que va corrido del 2023 se pudo determinar que mensualmente se reciben un promedio de 16 denuncias o querellas por la tenencia de animales de compañía, de las cuáles el 50% corresponde a situaciones por ruido por parte de las mascotas, un 40% a episodios de mordedura entre animales o a personas, y un 10% restante a los problemas de olores o higiénicos por la tenencia de animales".

La Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Alcaldía de Medellín, mediante radicado 202330152346 del 27 de abril de 2023, relacionó la siguiente información:

Comportamiento	Año	Solicitudes	Año	Solicitudes
a. Mascotas dejadas solas durante el día por sus propietarios al interior de los apartamentos o en el balcón.	2022	25	2023	4
b. Mascotas con vocalización frecuente que propicia perturbación por ruido y genera problemas de convivencia entre vecinos.	2022	17	2023	0
c. Incumplimiento en las medidas de seguridad para el	2022	4	2023	1

traslado de caninos en zonas comunes (trailla, bozal, conducción por menores o adultos mayores).				
d. Incumplimiento en el manejo y recolección de excretas de mascotas en zonas comunes. Generación de olores por inadecuado manejo y disposición de excretas al interior de las unidades habitacionales.	2022	6	2023	0
e. Número plural de mascotas en unidades habitacionales.	2022	2		0
TOTALES	2022	54	2023	5

Fuente: Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Alcaldía de Medellín.

Ahora bien, en el caso de la Subsecretaría de Justicia y Seguridad de Pasto, mediante radicado 1042/150-2023 del 15 de febrero de 2023 indicó que: "revisada la base de datos y archivos, encontramos que a la fecha no se ha asignado mediante reparto o

solicitudes contravencionales o querellas policivas por conductas o casos de presunto maltrato animal, crueldad, conflictos relacionados con tenencia irresponsable de animales domésticos al interior de Propiedades de Régimen Horizontal".

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, en concreto, se observa una posible disparidad de conceptos y actuaciones de las entidades territoriales y organismos de administración al no contar con procedimientos estandarizados y regulados por una norma que permita orientar la actuación de los casos vinculados con animales en las viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal.

III. IMPACTO FISCAL

En cumplimiento del artículo 7° de la Ley 819 de 2003 se debe precisar que el presente proyecto no implica implicue modificación alguna del marco fiscal de mediano plazo y no representa ningún gasto adicional para la Nación.

IV. COMPETENCIA DEL CONGRESO

Al Congreso de la República le corresponde estudiar, discutir y aprobar el presente proyecto de ley de conformidad con lo señalado en el artículo 150 y 154 de la Constitución Política y el artículo 140 de la ley 5 de 1992, modificado por el artículo 13 de la ley 974 de 2005.

V. CAUSALES DE IMPEDIMENTO

De acuerdo el artículo 3 de la ley 2003 de 2019, modificadorio del artículo 291 de la ley 5 de 1992, la presente iniciativa reúne las condiciones del literal a y b, de las circunstancias en las cuales es inexistente el conflicto de intereses del artículo 286 de la mentada ley, en cuanto trata de un proyecto de ley de interés general que puede coincidir y fusionarse con los intereses del electorado.

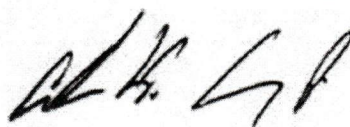
VI. CONFLICTO DE INTERESES

De conformidad con los artículos 286 y 291 de la Ley 5° de 1992, modificados por la Ley 2003 de 2019, manifiesto que esta iniciativa se enmarca en la causal de ausencia de conflicto de intereses: *"cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de Ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores"*, por lo cual, en principio, no existirían circunstancias para considerar que el ponente y los demás congresistas puedan incurrir en eventuales conflictos de intereses.

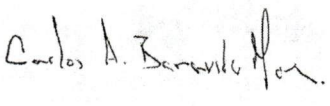
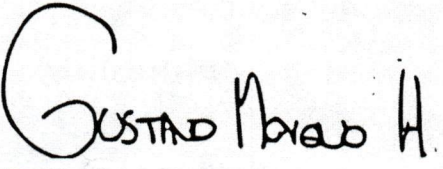
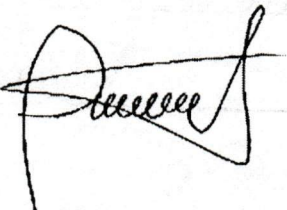
Fraternalmente,



ANDREA PADILLA VILLARRAGA
Senadora de la República



CRISTIAN KEVIN GÓMEZ PAZ
Senador de la República

 Andrés Felipe Guerra Representante a la Cámara	 Carlos Alberto Benavides Mora Senador de la República Pacto Histórico
 GUSTAVO MORENO Senador de la república	 ARIEL ÁVILA Senador de la República
 NELSON JAVIER LOPEZ RODRIGUEZ Senadora de la República	 DANIEL RESTREPO CARMONA Senador de la República



SENADO DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA GENERAL

EL día 20 de Julio del año 2026

Ha sido presentado en este despacho el

Proyecto de ley x Acto legislativo

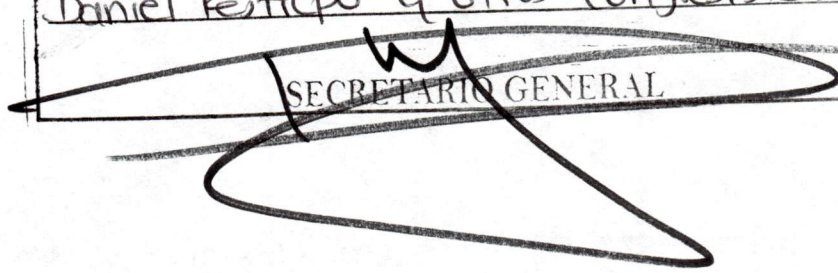
No. 002 Con su correspondiente

Exposición de Motivos, suscrito Por:

Hs. Andrea Padilla, Cristian Gómez Paz,

Nelson López, Carlos Alberto Benavides,

Daniel Restrepo y otros Congresistas.


SECRETARIO GENERAL