

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 12-05-2026 11:48  
Al Contestar Cite Este No.: 2026EE0026837 Fol:16 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS  
DESTINO:  
ASUNTO CONVIVENCIA, LIBRE DESARROLLO DE LA PERSONALIDAD Y LÍMITES RAZONABLES EN PH.  
OBS

2026EE0026837



**ASUNTO:** Consulta – Convivencia, libre desarrollo de la personalidad y límites razonables en PH.

Radicado 2026ER0036916 del 18/04/2026

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 20/04/2026

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con convivencia, libre desarrollo de la personalidad y límites razonables en propiedades horizontales frente a manifestaciones de autoidentificación personal; al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

### **CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter

---

<sup>1</sup> "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. (...)"

particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005<sup>2</sup> estableció que:

*"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."*

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

## **CONSULTA:**

*"(...)1.1. ¿Cuál es el marco jurídico vigente que debe orientar la actuación de los órganos de administración (administrador, consejo de administración y comité de convivencia) frente a este tipo de manifestaciones?*

*1.2. ¿Cómo se articula esta situación con normas constitucionales como el libre desarrollo de la personalidad, la dignidad humana y la convivencia pacífica?*

### **2. Límites en el ejercicio de derechos**

*2.1. ¿Cuáles son los límites legales que pueden establecerse frente a conductas derivadas de dicha autoidentificación, especialmente cuando:*

*2.1.1. Se desarrollan en zonas comunes y estas pueden afectar la tranquilidad, salubridad o seguridad de otros residentes.*

*2.1.2. ¿Hasta qué punto estas expresiones están protegidas por el ordenamiento jurídico y en qué momento podrían ser objeto de regulación o restricción?*

### **3. Facultades y obligaciones de los órganos de administración**

*3.1. ¿Qué competencias tienen el administrador, el consejo de administración y el comité de convivencia para:*

*3.1.1. ¿Mediar o intervenir en situaciones derivadas de estas conductas?*

*3.1.2. ¿Deben las propiedades horizontales actualizar sus reglamentos o establecer protocolos o lineamientos internos para el manejo de estos temas "modernos"?*

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

3.1.3. *¿Es procedente regular este tipo de situaciones mediante el reglamento de propiedad horizontal o manuales de convivencia?*

#### **4. Enfoque convivencial y preventivo**

4.1. *¿Qué lineamientos recomienda este Ministerio para garantizar un equilibrio entre:*

4.1.1. *El respeto a la diversidad y derechos individuales.*

4.1.2. *La convivencia pacífica y el interés general de la copropiedad*

4.1.3. *¿Existen criterios o buenas prácticas que puedan adoptarse para evitar conflictos o situaciones de discriminación?*

#### **5. Responsabilidad legal**

5.1. *¿Qué tipo de responsabilidades podrían generarse para la copropiedad o sus órganos de administración en caso de:*

5.1.1. *Restricciones indebidas a estas expresiones*

5.1.2. *Omisión en la gestión de conflictos derivados de estas conductas*

#### **6. Existencia de lineamientos o instrumentos técnicos**

*De manera adicional, respetuosamente se solicita informar si ese Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha expedido, o tiene previsto expedir, manuales, guías, protocolos o lineamientos técnicos que orienten a los órganos de administración de la propiedad horizontal frente a situaciones relacionadas con la autoidentificación psicosocial o espiritual de residentes o visitantes (como el fenómeno denominado "Therians"), especialmente en materia de convivencia, manejo de conflictos y respeto de derechos fundamentales. (...)” (Sic).*

En primer término, es pertinente advertir que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en ejercicio de las funciones que le son atribuidas legalmente, y a través de su Oficina Asesora Jurídica, cuenta con competencia para emitir conceptos jurídicos de carácter general respecto de la interpretación y aplicación normativa en las materias propias de su ámbito funcional. No obstante, debe precisarse que tales pronunciamientos no versan sobre situaciones fácticas particulares o casos concretos, razón por la cual el presente concepto se emite en términos generales, abordando los aspectos planteados en la solicitud en los siguientes términos:

### **I. Fuero interno, dignidad humana y libre desarrollo de la personalidad**

La autoidentificación espiritual, psicológica o personal de un residente o visitante como "Therian", en cuanto corresponda a una vivencia íntima, subjetiva, autorreferente o vinculada con la manera en que la persona comprende su propia individualidad, pertenece, en principio, al ámbito del fuero interno y de la autonomía personal. En esa medida, no corresponde a los órganos de administración de la propiedad horizontal calificar, validar, censurar, ridiculizar o deslegitimar la identidad, las creencias, las vivencias internas o las formas de autopercepción de una persona, en tanto estas permanezcan dentro de la esfera íntima o no se traduzcan en afectaciones jurídicamente relevantes respecto de terceros, de los bienes comunes o de la convivencia pacífica.

Desde esta perspectiva, debe distinguirse entre la vivencia interna de la persona y las conductas externas que eventualmente se desarrollen en el marco de la copropiedad. La primera se encuentra amparada por el núcleo de la dignidad humana, la intimidad y el libre desarrollo de la personalidad; mientras que las segundas, cuando se exteriorizan en zonas comunes o inciden en la tranquilidad, salubridad, seguridad o derechos de los demás residentes, pueden ser objeto de regulación razonable, proporcional y no discriminatoria, de conformidad con la Constitución, la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Lo anterior se articula con el derecho al libre desarrollo de la personalidad, la dignidad humana, la intimidad y la igualdad. Atendiendo que el artículo 16 de la Constitución Política dispone: *"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"*. De igual forma, atendiendo que el artículo 13 de la Constitución Política dispone: *"Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación (...)"*.

En línea con ello, atendiendo que la Sentencia T-673 de 2013 de la Corte Constitucional dispone: *"a partir del derecho al libre desarrollo de la personalidad se desprende la posibilidad de que cada ser humano pueda trazar su proyecto de vida de acuerdo a sus deseos, anhelos, intereses y convicciones, el cual debe ser respetado y no se puede, por ende, coartar su desarrollo como quiera que ha surgido de la esfera privada del ser humano y constituye su identidad como individuo (...)"*. (subrayado fuera de texto original)

Así mismo, aunque la jurisprudencia constitucional citada se ha desarrollado principalmente en materia de identidad de género y diversidad, sus criterios generales permiten reiterar que el orden constitucional protege la autodeterminación personal y proscribe medidas fundadas en prejuicios, estigmas o valoraciones subjetivas sobre la forma en que una persona construye o expresa su identidad. En ese sentido, atendiendo que la Sentencia C-324 de 2023 del mismo órgano de cierre constitucional<sup>3</sup> dispone que el derecho fundamental a la identidad de género responde únicamente a la vivencia y a la autodeterminación de las personas y, por ende, el respeto de sus diversas manifestaciones tiene sustento en el reconocimiento de la dignidad humana.

Bajo ese entendido, la copropiedad no podría adoptar medidas dirigidas a prohibir, ridiculizar, sancionar o excluir a una persona por la sola circunstancia de manifestar una autoidentificación espiritual, psicológica o personal determinada, pues ello podría comprometer garantías constitucionales asociadas a la dignidad humana, la igualdad,

---

<sup>3</sup> **Corte Constitucional de Colombia, Sala Plena. (2023). Sentencia C-324 de 2023.** El derecho fundamental a la identidad de género no está consagrado expresamente en la Constitución. Sin embargo, para la jurisprudencia de esta Corporación su protección está fundada en la dignidad humana y en los derechos a la igualdad, a la intimidad, al libre desarrollo de la personalidad y a la personalidad jurídica. En ese sentido, aquella responde únicamente a la vivencia y a la autodeterminación de las personas y, por ende, el respeto de sus diversas manifestaciones tiene sustento en el reconocimiento de la dignidad humana. En particular, por tratarse de las decisiones que involucran la definición de la individualidad, su respeto está íntimamente relacionado con el trato especial que merece toda persona por el hecho de serlo, así como con la autonomía individual y con la posibilidad de establecer un proyecto de vida propio

la intimidad y el libre desarrollo de la personalidad. La actuación de los órganos de administración debe estar orientada, por el contrario, a preservar la convivencia pacífica desde criterios objetivos, verificables y neutrales, evitando que el desacuerdo<sup>4</sup>, la incomodidad subjetiva o las percepciones morales de algunos residentes se conviertan en fundamento suficiente para restringir derechos.

En consecuencia, cualquier intervención de la administración, del consejo de administración o del comité de convivencia debe fundarse en hechos externos concretos y no en la identidad o autopercepción de la persona. Así, la eventual regulación interna no debería formularse en términos de prohibición de una categoría identitaria, como “Therians” u otras expresiones de autoidentificación, sino en reglas generales aplicables a todos los residentes y visitantes, relacionadas con el uso adecuado de zonas comunes, prevención de ruidos excesivos, conservación de bienes comunes, respeto por los demás residentes, salubridad, seguridad y solución pacífica de conflictos. Esta aproximación permite proteger el fuero interno de la persona, sin desconocer que la vida en comunidad supone límites derivados de los derechos de los demás y del orden jurídico.

## **II. La condición jurídica de persona y la sujeción al ordenamiento jurídico**

Sin perjuicio del respeto constitucional por el fuero interno, la autonomía individual y las formas de autodeterminación personal, debe precisarse que, para todos los efectos del ordenamiento jurídico colombiano, quienes residen, visitan o interactúan dentro de una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal son personas naturales y, en esa condición, son titulares de derechos fundamentales, constitucionales, legales y reglamentarios, pero también sujetos de deberes, cargas y responsabilidades jurídicas.

Atendiendo que el artículo 33 del Código Civil dispone: *“Las palabras hombre, persona, niño, adulto y otras semejantes que en su sentido general se aplica(rá)n a individuos de la especie humana, sin distinción de sexo, se entenderán que comprenden ambos sexos en las disposiciones de las leyes, a menos que por la naturaleza de la disposición o el contexto se limiten manifiestamente a uno solo (...)”*.

En ese sentido, aun cuando una persona manifieste una autoidentificación espiritual, psicológica o personal como “Therian”, o cualquier otra forma de vivencia interna asociada a su individualidad, dicha manifestación no modifica su condición jurídica de persona natural dentro del ordenamiento colombiano, ni altera el régimen general de derechos y obligaciones que le resulta aplicable. La autodeterminación personal puede ser constitucionalmente protegida en cuanto expresión del fuero interno, la dignidad humana, la intimidad y el libre desarrollo de la personalidad; sin embargo, tal protección no implica que la persona quede excluida del cumplimiento de las normas

---

<sup>4</sup> **LEY 675 DE 2001. ARTÍCULO 1º. Objeto.** La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, (...), con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

constitucionales, legales, policivas, civiles, urbanísticas, reglamentarias y de convivencia que rigen la vida en comunidad.

Por lo anterior, la autoidentificación personal no puede entenderse como una causal de exoneración frente a los deberes generales de respeto por los derechos ajenos, observancia del orden jurídico, cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, uso adecuado de los bienes comunes, acatamiento de las reglas de convivencia y atención de las medidas razonables que se adopten para preservar la seguridad, salubridad, tranquilidad y convivencia pacífica dentro de la copropiedad. En otras palabras, la protección del fuero interno no configura un estatuto jurídico exceptivo ni habilita el desconocimiento de las cargas comunes que corresponden a todos los propietarios, residentes, tenedores, ocupantes o visitantes.

Esta precisión resulta relevante porque permite diferenciar dos planos jurídicos: de una parte, la identidad, creencia, vivencia interna o autopercepción de la persona, que no debe ser objeto de censura, burla, sanción o trato discriminatorio; y, de otra, las conductas externas que puedan producir efectos en la comunidad, las cuales sí pueden ser valoradas por los órganos de administración cuando afecten de manera real, objetiva y comprobable los derechos de los demás residentes o el adecuado uso de los bienes comunes.

Así, el criterio jurídicamente admisible para la actuación de la copropiedad no debe ser la forma en que la persona se identifica, sino la conducta concreta desplegada y su eventual impacto en la convivencia. Por ejemplo, no sería procedente adoptar medidas por el solo hecho de que una persona manifieste determinada autoidentificación; pero sí podrían activarse los mecanismos internos de convivencia cuando se presenten comportamientos que, con independencia de su motivación, generen ruidos excesivos, afectaciones a la salubridad, daños a bienes comunes, obstrucción de zonas de circulación, riesgos para la seguridad, hostigamiento a otros residentes o perturbaciones verificables de la tranquilidad.

En consecuencia, la administración, el consejo de administración y el comité de convivencia deben evitar aproximaciones basadas en etiquetas personales o categorías relacionadas a la identidad, y por el contrario, orientar su actuación hacia hechos concretos, verificables y jurídicamente relevantes. Esta forma de análisis permite armonizar, de un lado, el respeto por la dignidad humana, la intimidad y el libre desarrollo de la personalidad, y, de otro, la garantía de la convivencia pacífica, la función social de la propiedad y la protección de los derechos de los demás integrantes de la copropiedad.

### **III. Régimen de propiedad horizontal, convivencia pacífica y límites constitucionales**

La Ley 675 de 2001 tiene como finalidad armonizar el ejercicio del derecho de dominio privado con los derechos de copropiedad sobre los bienes comunes, bajo criterios de seguridad, convivencia pacífica, solidaridad social, respeto por la dignidad humana y

función social de la propiedad. En ese sentido, el régimen de propiedad horizontal no se limita a regular aspectos patrimoniales o administrativos de los edificios o conjuntos, sino que también establece un marco jurídico de convivencia destinado a permitir que los derechos individuales de propietarios, residentes, tenedores y visitantes coexistan razonablemente con los derechos colectivos de la comunidad sometida a dicho régimen.

Atendiendo que el artículo 1 de la Ley 675 de 2001 dispone: *"La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"*.

De esta disposición se desprende que la propiedad horizontal supone una relación jurídica compleja, en la cual el titular de un bien privado conserva facultades propias del derecho de dominio, pero las ejerce dentro de un contexto comunitario que exige respeto por los bienes comunes, por los demás residentes y por las reglas de convivencia válidamente adoptadas. Por ello, el ejercicio de derechos individuales dentro de una copropiedad no puede entenderse de manera absoluta, sino en armonía con los derechos de los demás y con la finalidad legal de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica.

De igual forma, atendiendo que el artículo 2 de la Ley 675 de 2001<sup>5</sup> dispone como principios orientadores la convivencia pacífica y solidaridad social, el respeto de la dignidad humana y el derecho al debido proceso, señalando, entre otros aspectos, que los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores, y que el respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

En virtud de lo anterior, la actuación de los órganos de administración debe partir de una doble exigencia: por una parte, preservar la convivencia, la seguridad, la salubridad, la tranquilidad y el uso adecuado de los bienes comunes; y, por otra, garantizar que las medidas adoptadas no desconozcan la dignidad humana, la igualdad, la intimidad, el libre desarrollo de la personalidad y el debido proceso de las

---

<sup>5</sup> **ARTÍCULO 2º. Principios orientadores de la ley.** Son principios orientadores de la presente ley:

1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
3. **Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
4. **Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
5. **Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

personas involucradas. Esta doble dimensión impide tanto la omisión injustificada frente a conductas que afecten la convivencia, como la adopción de decisiones arbitrarias, discriminatorias o desproporcionadas frente a formas de identidad, expresión personal o vivencias internas.

Así las cosas, las propiedades horizontales pueden adoptar reglas generales de convivencia, uso de zonas comunes, seguridad, salubridad, tranquilidad, respeto mutuo y conservación de los bienes comunes. No obstante, tales reglas deben recaer sobre comportamientos objetivamente regulables y no sobre identidades, creencias, vivencias personales o formas de autopercepción. En esa medida, el objeto de regulación no debe ser la condición o autoidentificación de una persona como “Therian”, sino las conductas externas que, de manera real, verificable y jurídicamente relevante, puedan afectar los derechos de terceros o el normal funcionamiento de la copropiedad.

Por ejemplo, podrían regularse conductas relacionadas con ruidos excesivos, obstrucción de zonas comunes, afectación de mobiliario, daños a bienes comunes, riesgos para la seguridad, perturbación reiterada de la tranquilidad, condiciones de higiene, comportamientos agresivos, uso inadecuado de ascensores, pasillos, porterías, salones comunales o zonas recreativas, o cualquier actuación que impida a los demás residentes el uso pacífico y seguro de los espacios comunes. Sin embargo, no resultaría constitucionalmente admisible una regla que, por su formulación o finalidad, tenga por objeto excluir, restringir o sancionar a una persona por identificarse espiritual, psicológica o personalmente de determinada manera.

En ese orden, una copropiedad no debería adoptar disposiciones dirigidas expresamente contra “Therians” o contra cualquier otra categoría de identidad, pues ello podría traducirse en un trato diferenciado carente de justificación objetiva y razonable. Lo jurídicamente adecuado sería establecer reglas generales y neutrales, aplicables a todos los residentes y visitantes, con independencia de sus creencias, identidad, expresión personal o forma de vida. Así, por ejemplo, en lugar de prohibir una determinada autoidentificación, el reglamento o manual de convivencia podría prever deberes generales de respeto, no perturbación, uso adecuado de bienes comunes, conservación de la salubridad, prevención de riesgos y solución pacífica de conflictos.

Este enfoque permite armonizar el libre desarrollo de la personalidad con la convivencia pacífica, pues reconoce que la autonomía individual goza de protección constitucional, pero también que su ejercicio encuentra límites en los derechos de los demás y en el orden jurídico. Por tanto, una eventual intervención de la administración, del consejo de administración o del comité de convivencia debe estar sustentada en hechos concretos, medios de verificación suficientes y criterios de razonabilidad y proporcionalidad, evitando que simples percepciones subjetivas, incomodidades personales, prejuicios o desacuerdos morales se conviertan en fundamento de medidas restrictivas.

En consecuencia, dentro del régimen de propiedad horizontal, el equilibrio constitucionalmente admisible consiste en proteger el fuero interno y la autodeterminación de la persona, sin desconocer que toda manifestación externa desarrollada en espacios comunes debe ajustarse a las reglas generales de convivencia, respeto, seguridad, tranquilidad y salubridad. De esta manera, la copropiedad puede cumplir su finalidad legal de garantizar la convivencia pacífica, pero sin convertir sus reglamentos, manuales o decisiones administrativas en instrumentos de exclusión, discriminación o censura de identidades personales.

Por otro lado, la protección constitucional del fuero interno no convierte toda manifestación externa de la personalidad en inmune a regulación, especialmente cuando dicha manifestación se desarrolla en espacios comunes o tiene incidencia directa en la vida comunitaria. En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, la convivencia supone que el ejercicio de los derechos individuales debe armonizarse con los derechos de los demás residentes, visitantes y copropietarios, así como con la finalidad legal de garantizar la seguridad, la salubridad, la tranquilidad y el uso adecuado de los bienes comunes.

En ese sentido, debe diferenciarse entre la autoidentificación personal, espiritual o psicológica, que pertenece al ámbito de la autonomía individual y no debe ser objeto de censura o sanción, y las conductas externas que, con ocasión o independencia de dicha autoidentificación, puedan generar efectos verificables sobre terceros o sobre la copropiedad. Esta distinción resulta esencial, pues permite evitar que la administración actúe con fundamento en prejuicios, percepciones subjetivas o valoraciones sobre la identidad de la persona, y orienta la intervención hacia hechos concretos y jurídicamente relevantes.

Atendiendo que la relatoria T-673 de 2013 de la Corte Constitucional dispone que *"toda pareja y todo individuo tiene unos límites en tanto que habita en comunidad (...) por los derechos de los demás y por la convivencia pacífica de la comunidad o prevalencia del interés general sobre el particular"*, y que las manifestaciones de la diversidad *"solo pueden ser reprimidas o limitadas cuando lleguen a lesionar derechos de otras personas, alteren el orden público y social (...)"*.

De acuerdo con este criterio, en el contexto de la propiedad horizontal, el parámetro de intervención no debe ser la autoidentificación como "Therian", ni cualquier otra forma de vivencia interna o autopercepción, sino la existencia de una afectación real, objetiva, verificable y no meramente hipotética o subjetiva de bienes constitucional y legalmente protegidos, tales como la seguridad, la salubridad, la tranquilidad, la integridad de los bienes comunes, la convivencia pacífica o los derechos de terceros.

Por tanto, no bastaría la incomodidad, extrañeza o desacuerdo de algunos residentes frente a una forma de expresión personal para justificar restricciones o sanciones. La actuación de los órganos de administración debe estar soportada en hechos concretos, tales como ruidos excesivos, comportamientos que obstaculicen el uso normal de zonas comunes, afectaciones a la higiene, daños a bienes comunes, riesgos

para la seguridad, actos de hostigamiento, agresiones o perturbaciones reiteradas y comprobables de la tranquilidad. La valoración debe recaer sobre la conducta y sus efectos, no sobre la identidad, creencia o forma de autopercepción de la persona.

Este criterio es compatible con la jurisprudencia constitucional sobre tenencia de animales de compañía en propiedad horizontal. Atendiendo que la Sentencia T-034 de 2013 de la Corte Constitucional dispone 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"*, pero también que *"encuentra limitaciones en los derechos de los demás copropietarios"*, por lo cual las exigencias deben atender condiciones de transporte, cuidado, salubridad, seguridad e higiene.

Aunque la situación consultada no equivale jurídicamente a la tenencia de mascotas (pues se trata de personas naturales y no de animales), dicho precedente resulta útil como criterio analógico en cuanto enseña que ciertas expresiones de autonomía personal pueden coexistir con reglas razonables de convivencia. La analogía no debe entenderse como una equiparación entre personas y animales, sino como una referencia al método constitucional de ponderación entre autonomía individual y derechos de terceros dentro de la propiedad horizontal.

Así, la copropiedad puede establecer reglas generales sobre comportamiento en zonas comunes, uso de ascensores, circulación por pasillos, permanencia en áreas sociales, control de ruidos, protección de bienes comunes, salubridad, seguridad y respeto por los demás residentes. Sin embargo, tales reglas deben ser neutrales, generales y aplicables a cualquier persona, con independencia de la razón subjetiva que motive su conducta. En consecuencia, una disposición que prohíba *"conductas que afecten la tranquilidad, salubridad o seguridad de los residentes"* puede resultar admisible si es clara, razonable y proporcional; mientras que una disposición que prohíba la presencia o expresión de "Therians" como categoría personal podría resultar problemática por su posible carácter discriminatorio o estigmatizante.

En suma, tal como se explicó con anterioridad, la regulación interna de una copropiedad debe orientarse a preservar la convivencia pacífica mediante reglas objetivas, no discriminatorias y respetuosas del debido proceso. La protección del fuero interno impide sancionar la identidad en sí misma; pero no impide que la copropiedad adopte medidas razonables frente a conductas externas que, debidamente acreditadas, afecten derechos de terceros o el adecuado funcionamiento de los bienes comunes.

#### **IV. Reglamentos, manuales de convivencia, protocolos internos y facultades de los órganos de administración.**

Las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal cuentan con un margen de autorregulación para establecer reglas internas de convivencia, administración, uso de bienes comunes, atención de quejas y solución de conflictos, a través del reglamento de propiedad horizontal y, cuando exista, de manuales de

convivencia o protocolos internos. No obstante, dicha facultad no es absoluta, pues debe ejercerse dentro de los límites previstos en la Constitución Política, la Ley 675 de 2001, el debido proceso, el principio de dignidad humana y los derechos fundamentales de propietarios, residentes, tenedores, ocupantes y visitantes.

Atendiendo que el artículo 5 de la Ley 675 de 2001<sup>6</sup> dispone que los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto, y que en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

En el mismo sentido, atendiendo que la H. Corte constitucional en sentencia T-283 de 2020<sup>7</sup> dispuso que las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal tienen la facultad de crear sus propios reglamentos, los cuales buscan armonizar el dominio privado con los espacios comunes, pero tales disposiciones deben enmarcarse dentro de la legalidad propia del Estado de derecho y por ende,

---

<sup>6</sup> **ARTÍCULO 5º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.** La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

**PARÁGRAFO 1º.** En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

**PARÁGRAFO 2º.** En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

**PARÁGRAFO 3º.** Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

**PARÁGRAFO 4º.** El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

<sup>7</sup> **Corte Constitucional de Colombia, Sala de Revisión. (2020). Sentencia T-283 de 2020.** Las personas jurídicas organizadas bajo régimen de propiedad horizontal tienen la facultad de crear sus propios reglamentos, que en general, buscan armonizar el dominio privado con los espacios públicos o comunes. Los reglamentos regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios y establecen cuáles actividades se encuentran permitidas en los espacios de uso común, además de las formas para financiar su mantenimiento. Estas disposiciones, al operar como principal fuente para resolver y ordenar los asuntos de la copropiedad, deben enmarcarse dentro de la legalidad propia del Estado de derecho y por ende, deben respetar los derechos de los copropietarios así como los de terceros y demás sujetos interesados.

deben respetar los derechos de los copropietarios así como los de terceros y demás sujetos interesados.

De acuerdo con lo anterior, no se advierte impedimento para que las copropiedades adopten instrumentos internos orientados a prevenir y gestionar situaciones convivenciales novedosas o sensibles, incluidas aquellas derivadas de expresiones personales, espirituales, psicológicas o de autopercepción de residentes o visitantes. Sin embargo, tales instrumentos no deberían estar dirigidos a regular, prohibir o sancionar identidades, creencias, formas de autodeterminación o vivencias internas específicas, sino comportamientos externos, verificables y objetivamente relevantes para la convivencia.

En ese sentido, una disposición interna formulada en contra de los “Therians” o de cualquier grupo identificado por su forma de autopercepción podría generar riesgos de discriminación, estigmatización o restricción indebida del libre desarrollo de la personalidad. Por el contrario, resultan más acordes con la Constitución y la Ley 675 de 2001 las reglas generales y neutrales aplicables a todos los residentes y visitantes, tales como aquellas relacionadas con el control de ruidos, el respeto por la tranquilidad, la higiene, la seguridad, el uso adecuado de zonas comunes, la conservación de bienes comunes, la prohibición de agresiones, hostigamientos o tratos irrespetuosos, y la obligación de acudir a canales institucionales de diálogo y solución de conflictos.

En consecuencia, si una copropiedad estima necesario actualizar su reglamento, manual de convivencia o adoptar protocolos internos, lo jurídicamente recomendable es que dichas reglas se estructuren desde un enfoque general de convivencia y no desde una categoría identitaria determinada. Así, por ejemplo, el instrumento podría prever lineamientos sobre trato respetuoso, no discriminación, uso adecuado de espacios comunes, atención de quejas, mediación, protección de la tranquilidad y prevención de conductas que afecten la salubridad o seguridad, sin hacer depender su aplicación de la identidad, creencia o autoidentificación de la persona involucrada.

Ahora bien, la aplicación de tales reglas corresponde a los órganos de administración dentro del marco de sus competencias legales y reglamentarias. En términos generales, el administrador debe cumplir y hacer cumplir la ley, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones válidamente adoptadas por los órganos competentes<sup>8</sup>; administrar los bienes comunes; atender las situaciones de convivencia que sean puestas en su conocimiento; y canalizar las quejas o solicitudes por los procedimientos previstos en la ley, el reglamento y el manual de convivencia, evitando actuaciones arbitrarias o fundadas en apreciaciones subjetivas.

El consejo de administración, cuando exista, puede adoptar las decisiones necesarias para que la persona jurídica cumpla sus fines, siempre dentro del marco de la ley, del

---

<sup>8</sup> **ARTÍCULO 32 Objeto de la persona jurídica.** La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes (...) cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

reglamento y de las competencias que le hayan sido asignadas<sup>9</sup>. Su intervención debe orientarse a preservar la convivencia, la seguridad, la salubridad, la tranquilidad y la adecuada administración de los bienes comunes, sin invadir competencias propias de la asamblea general, sin crear sanciones por fuera del reglamento y sin adoptar medidas que desconozcan derechos fundamentales.

Por su parte, el comité de convivencia cumple una función eminentemente preventiva, mediadora y facilitadora de fórmulas de arreglo<sup>10</sup>. Su papel resulta especialmente relevante en situaciones en las que existe tensión entre formas de expresión personal y percepciones de afectación convivencial, pues permite abrir espacios de diálogo, escuchar a las partes, identificar hechos concretos, proponer compromisos razonables y evitar que el conflicto escale hacia medidas sancionatorias o judiciales. No obstante, su actuación no puede traducirse en prejuizgamiento, señalamiento, estigmatización ni imposición directa de sanciones, pues su finalidad es promover soluciones pacíficas y no sustituir los procedimientos sancionatorios o las competencias de otros órganos.

En todo caso, cualquier medida restrictiva o sancionatoria debe estar precedida de la verificación de hechos concretos, de la identificación de la regla presuntamente incumplida y de la garantía plena del debido proceso. Atendiendo que el artículo 2 de la Ley 675 de 2001 dispone que *"Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación"*.

Además, atendiendo que la Sentencia T-034 de 2013 de la Corte Constitucional dispone que los deberes, obligaciones, derechos y sanciones incluidos en reglamentos o manuales de convivencia *"deben estar acordes con la Constitución y la ley, en especial con los derechos fundamentales de aquellos que se ven cobijados por sus normas"*, y que las sanciones *"deben atender a los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, previa determinación de un fin legítimo que las justifique"*.

Así las cosas, la actuación de la administración, el consejo de administración y el comité de convivencia debe fundarse en criterios de competencia, objetividad, razonabilidad, proporcionalidad, no discriminación y respeto por el debido proceso. La copropiedad puede regular la convivencia y adoptar medidas frente a conductas externas que afecten derechos de terceros o bienes comunes, pero no puede convertir sus reglamentos, manuales o protocolos en mecanismos de censura de la identidad, de la autopercepción o del fuero interno de las personas. Esta distinción permite armonizar el respeto por la diversidad y la autonomía individual con la protección de

---

<sup>9</sup> **ARTÍCULO 55. Funciones.** Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

<sup>10</sup> **ARTÍCULO 58. Solución de conflictos.** (...)1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad-honorem.

la convivencia pacífica y el interés general de la comunidad sometida al régimen de propiedad horizontal.

## **V. Criterios de armonización de derechos y eventuales responsabilidades en la gestión convivencial**

En el régimen de propiedad horizontal, la gestión de situaciones convivenciales debe partir de una premisa constitucional básica: la vida en comunidad exige armonizar el ejercicio de los derechos individuales con los derechos de los demás residentes, ocupantes, visitantes y copropietarios, así como con la finalidad legal de garantizar la seguridad, la salubridad, la tranquilidad, el uso adecuado de los bienes comunes y la convivencia pacífica. Por ello, la actuación de la copropiedad frente a manifestaciones personales, espirituales, psicológicas o de autopercepción no debe dirigirse a valorar la identidad de la persona, sino a verificar si existen conductas externas que produzcan una afectación real, objetiva y jurídicamente relevante.

Bajo ese entendido, la armonización de derechos exige distinguir entre identidad y conducta. La identidad, autopercepción o vivencia interna de una persona pertenece al ámbito protegido de la dignidad humana, la intimidad y el libre desarrollo de la personalidad. En ese plano, no resulta jurídicamente admisible censurar, ridiculizar, excluir o sancionar a una persona por la sola manifestación de una vivencia subjetiva o forma de autoidentificación. Por el contrario, la conducta externa que se despliega en zonas comunes o que incide en terceros puede ser objeto de regulación cuando afecte bienes jurídicamente relevantes, tales como la tranquilidad, la seguridad, la salubridad, la integridad de bienes comunes o los derechos de otros residentes.

Esta distinción resulta esencial para evitar que las decisiones internas se fundamenten en prejuicios, percepciones subjetivas, desacuerdos morales o incomodidades personales frente a expresiones de diversidad o autonomía individual. La sola extrañeza que pueda generar determinada forma de autoidentificación no constituye, por sí misma, un motivo suficiente para restringir derechos. Lo jurídicamente relevante es determinar si existe una afectación concreta y comprobable de la convivencia o de los derechos de terceros.

En ese sentido, las copropiedades deben evitar prohibiciones absolutas, nominativas o dirigidas contra grupos o formas específicas de autoidentificación, como ocurriría con reglas que pretendan prohibir de manera general la presencia o expresión de personas que se identifiquen como "Therians" u otras categorías similares. Las reglas de convivencia deben ser generales, neutrales, objetivas y aplicables a cualquier residente o visitante, con independencia de sus creencias, identidad, orientación, expresión personal, convicciones o forma de vida.

Así, resulta más adecuado regular conductas verificables, tales como el ruido excesivo, la obstrucción de zonas comunes, el daño a bienes comunes, la afectación de la higiene, los comportamientos agresivos, el hostigamiento, la perturbación comprobada de la tranquilidad o cualquier actuación que impida el uso pacífico y

seguro de los espacios comunes. En cambio, una regla dirigida a censurar la identidad, creencia o autopercepción de una persona podría resultar contraria a la dignidad humana, la igualdad y el libre desarrollo de la personalidad.

De igual forma, toda medida restrictiva debe estar precedida de una constatación objetiva de la afectación. No basta la incomodidad subjetiva, la percepción personal de otros residentes o la simple invocación genérica de la convivencia para justificar restricciones. Debe verificarse si la conducta atribuida genera una perturbación real, concreta y comprobable de la tranquilidad, la salubridad, la seguridad, la integridad de los bienes comunes o los derechos de terceros. En ausencia de dicha verificación, la medida podría considerarse arbitraria, discriminatoria o desproporcionada.

Asimismo, cualquier intervención debe responder a criterios de razonabilidad y proporcionalidad. Esto implica que la medida persiga un fin legítimo, como preservar la seguridad, la salubridad o la convivencia; que sea idónea para alcanzar dicho fin; que sea necesaria, en el sentido de que no exista una alternativa menos lesiva para los derechos de la persona involucrada; y que resulte proporcional en sentido estricto, esto es, que el beneficio para la convivencia no implique un sacrificio excesivo de derechos fundamentales.

Por ello, en situaciones de baja o mediana conflictividad, resulta preferible acudir a medidas pedagógicas, preventivas, restaurativas o de mediación antes que a restricciones severas o sanciones. La convivencia no debe entenderse únicamente desde una lógica sancionatoria, sino también desde una perspectiva preventiva, orientada al diálogo, la comprensión mutua, la fijación de compromisos razonables y la reducción de escenarios de confrontación.

Desde esta perspectiva, las comunicaciones, actas, requerimientos y decisiones internas deben elaborarse con lenguaje respetuoso, técnico y no discriminatorio. En particular, deben evitarse expresiones burlescas, peyorativas, patologizantes o estigmatizantes, así como afirmaciones que descalifiquen la vivencia interna de la persona. La actuación debe centrarse en hechos verificables, reglas aplicables, eventuales afectaciones objetivas y medidas razonables de convivencia. Una gestión inadecuada del lenguaje puede profundizar el conflicto, generar escenarios de discriminación y comprometer la validez de las actuaciones internas.

En cuanto a las eventuales responsabilidades, en términos generales podrían generarse riesgos jurídicos para la copropiedad o sus órganos de administración cuando se adopten medidas discriminatorias, desproporcionadas, carentes de competencia, sin debido proceso o fundadas exclusivamente en la identidad, creencia, expresión personal o autopercepción de una persona. Tales actuaciones podrían dar lugar a controversias internas, impugnación de decisiones, reclamaciones ante las autoridades competentes o acciones constitucionales cuando se alegue la vulneración de derechos fundamentales como la dignidad humana, la igualdad, la intimidad, el libre desarrollo de la personalidad o el debido proceso.

Del mismo modo, la omisión absoluta frente a conductas externas que afecten de manera real, objetiva y comprobable la seguridad, la salubridad, la tranquilidad o los derechos de terceros también puede comprometer la adecuada gestión de los asuntos comunes. Esto podría ocurrir, por ejemplo, cuando la copropiedad conoce una situación objetivamente perturbadora y no activa los canales internos de convivencia, no promueve fórmulas de arreglo, no documenta los hechos o no adopta medidas razonables dentro del marco de la ley, el reglamento y el manual de convivencia.

No obstante, la determinación concreta de responsabilidades corresponde a las autoridades judiciales o administrativas competentes, según la naturaleza de los hechos, las pruebas disponibles, el reglamento aplicable, el procedimiento adelantado y los derechos eventualmente comprometidos. En consecuencia, la orientación general consiste en que las copropiedades actúen con objetividad, neutralidad, respeto por la diversidad, garantía del debido proceso y enfoque preventivo, de manera que se proteja simultáneamente la autonomía individual y la convivencia pacífica dentro del régimen de propiedad horizontal.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2026ER0036916, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28<sup>11</sup> de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

**Rodrigo Andrés Bernal Montero**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)

**Elaboró:**

Rafael E. Martínez Noriega  
Contratista  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**

Nidia Isabel Rodríguez Salazar  
Coordinadora Grupo de Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Rodrigo Andrés Bernal Montero  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>11</sup> **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.