

La propiedad horizontal en Colombia, falencias del comité de convivencia, y la inoperancia de la solución alternativa de conflictos al interior de una propiedad horizontal

Andrea Marisela Chazatar Narváez
Henry Miller Gil Galvis

Tesis presentada para obtener el título de:
Abogados

Universidad de Manizales
Facultad de Derecho
Manizales, Abril 2.018

Resumen

El presente trabajo describe la forma cómo opera una propiedad horizontal en Colombia, su evolución y desarrollo, las funciones del administrador y cada uno de los órganos de gobierno y específicamente, cómo funciona el comité de convivencia; éste es de vital importancia para que cada uno de los asociados tenga un acuerdo general con cada uno de sus vecinos y copropietarios.

Abstract

The present work describes the way in which a horizontal property operates in Colombia, its evolution and development, the functions of the administrator and each of the governing bodies and specifically, how the coexistence committee works; this is vital for each of the partners to have a general agreement with each of their neighbors and co-owners.

Glosario de términos utilizados en la propiedad horizontal

Para una mejor comprensión del presente trabajo de investigación se presenta a continuación algunos términos que pueden resultar no muy comunes y que además son vitales para una adecuada interpretación, se pretende además establecer una forma clara de evidenciar el conocimiento de la ley 675 de 2001 y también las falencias administrativas que pueden presentarse al interior de las propiedades horizontales.

Muchos términos tienen definiciones claras en los artículos de la ley de propiedad horizontal y en especial en su artículo 3.

Reglamento de propiedad horizontal: Se refiere al estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal creado y aprobado en consenso por la misma asamblea.

Salida a la vía pública: Característica señalada en la ley 182 de 1948, la cual se refiere a la salida directa a la vía pública, por medio de un pasaje o área destinada al uso común.

Coexistencia de bienes: Se refiere a la relación entre la existencia de bienes privados y comunes destinados, estos últimos, al uso o servicio común de la unidad privada o de la copropiedad.

Bienes comunes: Se refiere las partes del edificio o conjunto pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que conforman el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, que por su naturaleza o destino facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Estos pueden ser esenciales, no esenciales y de uso exclusivo.

Propiedad horizontal: Es una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Reglamento de propiedad horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”

Expensas comunes necesarias: Expensas comunes necesarias: erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la ley 675 de 2001.

Coefficientes de copropiedad: Coeficientes de copropiedad: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad

horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. Texto subrayado declarado exequible por la corte constitucional mediante sentencia c-522 de 2002.

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Índice

Introducción

1. Marco conceptual

1.1 Antecedentes del problema

1.1.1 Reseña histórica de la propiedad horizontal

1.1.2 La propiedad horizontal en Colombia

1.2. Planteamiento del problema

1.3. Justificación

2. Marco teórico, jurídico y social

2.1 Marco teórico

2.1.1 Órganos de gobierno en la propiedad horizontal

2.1.2 Asamblea general

2.1.3 El administrador

2.1.4 Consejo de administración

2.1.5 Comité de convivencia

2.2 Marco jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia

2.2.1 Ley 675 del 2001

2.2.2 Los decretos 1060 del 2009

2.2.3 Decreto 1380 del 2002

2.2.4 Sentencias proferidas en materia de propiedad horizontal desde la vigencia de la ley 675 a la actualidad

2.2.4.1 Sentencias de asequibilidad de la ley 675 del 2001

2.2.4.2 Sentencias de inexequibilidad de la ley 675 del 2001

2.2.4.3 Sentencias donde la corte se declara inhibida para fallar

2.2.5 Sentencias de temas puntuales

2.3 Marco social

3. Hipótesis

4. Objetivos

4.1 Objetivo general

- 4.2 Objetivos específicos
- 5. Metodología tipo de investigación
 - 5.1 Método
 - 5.2 Población y muestra
 - 5.3 Fuentes de información primaria y secundaria
 - 5.4 Técnicas e instrumentos de recolección de información
 - 5.5 Depuración y sistematización de la información
- 6. Resultados alcanzados
 - 6.1 Audiencias de conciliación llevadas a cabo en centros de conciliación reconocidos legalmente en Manizales
 - 6.1.1 Universidades
 - 6.1.2 Otros centros de conciliación
 - 6.2 Comité de convivencia
 - 6.3 El código nacional de policía y la propiedad horizontal
 - 6.4 Gráficos de resultados
- 7. Capítulos
 - 7.1 Proyecto de reforma ley 675 de 2001
- 8. Conclusiones y Recomendaciones
- 9. Referencias
- 10. Anexos

Figuras

Grafica 1. Órganos de gobierno en la propiedad horizontal

Grafica 2. Rango de Sentencias.

Grafica 3. Tipos de sentencias pronunciadas por la corte sobre la ley 675 del 2001

Grafica 4. Problemas al interior de la copropiedad

Grafica 5. Resultados cámara y comercio

Introducción

Las diferentes formas en que la humanidad ha tratado de convivir datan desde los orígenes; los cambios y la evolución no solo afectan el desarrollo de las comunidades sino también, la forma en que los humanos conviven y se asocian para formar agremiaciones o núcleos, buscando fortalecerse como comunidad, tratando de alcanzar metas comunes y trabajar en pro de la comunidad a la que se pertenece.

La propiedad horizontal es una respuesta, no solo al crecimiento poblacional sino también a la búsqueda de una convivencia en comunidad. La organización del estado colombiano posee divisiones políticas que demarcan las regiones que lo componen, todo con el objeto de salvaguardar el orden social y de tener un control efectivo sobre la comunidad.

Las urbes se han expandido dentro del territorio, existen construcciones de tipo social desarrolladas como respuesta a una necesidad de la población en situación de vulnerabilidad y otras que se han creado, pensando en las necesidades de los ciudadanos tales como seguridad, ambientes sanos, propiedades en común, pertenencia y arraigo con sus posesiones y el entorno; en la propiedad horizontal se encuentra la respuesta a estas necesidades, he aquí la necesidad imperiosa de que este nuevo sistema sea regulado por una legislación que busque suplir todos los conflictos, requisitos, deberes y obligaciones que como propiedad horizontal se debe tener.

La ley 675 de 2001, no solo le da vida jurídica sino que también avala cada uno de los requisitos para la constitución de este régimen de vivienda, además, brinda en algunos aspectos la claridad requerida para proceder dentro de un sistema de vivienda en copropiedad y también establece parámetros de sana convivencia a los cuales las personas que aceptan de forma voluntaria vivir en propiedad horizontal aceptan y deben acatar como ciudadanos, porque, la vinculación a esta forma de vida en común es de forma autónoma y voluntaria.

Mediante el presente trabajo de investigación, se pretende dilucidar una falencia con la que cuenta la ley 675 de 2001, en cuanto a la inoperancia del comité de convivencia al interior de la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas, de acuerdo con el procedimiento de conducta disciplinaria al interior de estas unidades.

En este trabajo se busca dar una visión de cómo a pesar de existir una legislación vigente no se le ha dado pleno uso por desconocer su contenido real, tal es el caso del comité de convivencia objeto de nuestra investigación el cual en el ejercicio de la Propiedad Horizontal no ejerce su función legal.

1. Marco conceptual

1.1 Antecedentes del problema

1.1.1 Reseña histórica de la propiedad horizontal

Se puede afirmar que el origen de la propiedad horizontal se remonta a los principios de conformación de unidades habitacionales del siglo XIX, cuyos principios se mantienen vigentes hasta hoy en la copropiedad.

Roma, como cuna de muchas civilizaciones, se cuenta como originaria de esta noción de vivienda compartida, la cual consistía en una organización estructural que beneficiaba a personas de escasos recursos, los habitantes plebeyos, dividían en pisos habitacionales la propiedad, lo que permitía establecer límites dentro del uso de áreas comunes pertenecientes a más de un propietario; este precepto se sostiene en la primer sentencia emitida que tuvo lugar en París en 1672, en la cual se sostiene que “Cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya, siempre que con su actitud no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, en la comodidad o en la solidez del edificio”.

La normatividad originaria entró en vigor a través del código de Napoleón en 1804, en su artículo 604, donde se reflejaba el manejo referente a las áreas comunes en cuanto a su sostenimiento y mantenimiento, normas que actualmente se contemplan en la ley 675 del 2001 conceptuadas bajo estos principios y aportadas en la legislación vigente.

Un antecedente muy importante para América Latina fue la forma en que Cuba a través de su decreto presidencial número 2890 del 28 de agosto de 1950, reglamentó la forma de realizar el registro de la propiedad de este tipo de inmuebles, dejando en claro la fuerza exclusiva que posee el dominio de cada piso que se ocupa, teniendo en cuenta siempre la titularidad de cada propietario sin olvidar y clarificando la copropiedad de los elementos comunes de la propiedad horizontal.

En la actualidad se observa que países latinoamericanos como Panamá, Honduras y Ecuador, entre otros también han legislado sobre la propiedad de casa por pisos, hoy por hoy solo Suiza mantiene su postura prohibitiva de la institución de propiedad horizontal contenida en su artículo 675 del código civil de este país y solo admite el concepto de servidumbre.

1.1.2 La propiedad horizontal en Colombia

Se puede afirmar que la propiedad horizontal surge como respuesta a una necesidad dentro de las ciudades, derivado de su crecimiento y expansión, esto dado la migración de las personas por diversos factores.

Un evento histórico para nuestro país de gran significado para la humanidad fue el asesinato de Jorge Eliécer Gaitán, este caudillo amado por el pueblo fue asesinado en forma vil el 9 de abril de 1948, donde una vez más se atentó contra la democracia, y la justicia social brilló por su ausencia; con él murió la esperanza de un país mejor y se desataron grandes hechos violentos de trascendencia nacional, aunque el epicentro fue la ciudad de Bogotá donde se llevó a cabo el reprochable asesinato y su ocurrencia tuvo eco en todo el territorio nacional y ocasionó grandes índices de violencia que ocasionó la migración de miles de habitantes de zonas rurales hacia la ciudad; es en este día cuando nace la necesidad real de regular esa ocupación inmobiliaria de diferentes familias sobre un mismo inmueble.

Las migraciones provocaron una nueva forma de convivencia en medio de la tragedia que se estaba viviendo, con una ciudad casi destruida por los hechos violentos el Estado en cabeza del presidente Mariano Ospina Pérez, decreta un Estado de Sitio para mitigar la tragedia; expidió el decreto 1286 de 1948, donde se permitía dar licencia para la construcción de edificaciones que suplieran la necesidad de varias familias; este decreto buscaba encontrar la mejor forma de reemplazar las construcciones que habían sido

destruidas y dar pronta solución a un número mayor de habitantes que carecían de vivienda.

Frente a esta nueva situación se hizo necesario la creación de una norma que regule este nuevo concepto de vivienda y de propiedad de un inmueble; surge así en el año 1948 la ley 182 del 29 de diciembre como respuesta normativa a esta modalidad inmobiliaria.

Se hace necesario regular en forma uniforme la propiedad horizontal, para esto surge la ley 675 del 3 de agosto de 2001, por medio de la cual se pretende dar uniformidad al régimen de propiedad horizontal, buscando incorporar en una sola persona jurídica creada por decisión propia de los copropietarios los derechos individuales y exclusivos de cada uno y los de carácter común que poseen sobre los bienes de la copropiedad.

La norma crea una “persona jurídica” quien adquiere vida propia en la creación y registro de una propiedad horizontal, posee características de derecho privado y persigue el desarrollo de actividades sociales, estas características que distinguen a la persona jurídica de la propiedad horizontal hace que sean consideradas organizaciones civiles sin ánimo de lucro por su enfoque a la búsqueda de beneficios comunes; sin embargo esto no las exime de las obligaciones que existen para con el estado frente al pago de impuestos como tampoco los libera de las obligaciones en materia contable establecidas en nuestro orden normativo.

Algunas normas que antecedieron a la ley 675 del 2001 son normas que aún tienen vigencia, no han sido derogadas y pueden llegar a ser incluidas dentro de un litigio, tal es el caso demostrado por medio del código civil, el cual reza en su artículo 2142 del libro 4 en el título XVIII, que señala el mandato y lo define como “un acuerdo mediante el cual una persona confía la gestión o administración de uno o más negocios a otra que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera; La persona que confiere el encargo se llama comitente o mandante, y la que acepta, apoderado, procurador y en general el mandatario”. La norma señala además de la responsabilidad del mandatario hasta por

culpa leve y limites, la remuneración, entre otros. Esto no solo aplica para la propiedad horizontal sino también para cualquier tipo de unidad cerrada.

Algunas propiedades horizontales pueden llegar a ostentar normas como el Código de Comercio, Decreto 410 de 1971; éstas determinan las características y obligaciones de los comerciantes, así como los procedimientos en la ejecución de asambleas de socios, etc., aspectos que interesan de manera integral a la propiedad horizontal, como una persona jurídica, que establecerá relaciones comerciales con otras. Este código además incluye en su título V, capítulo I, el contrato de seguro, que no solo brinda protección a la propiedad horizontal, sino que también hace reiterativo el artículo 15 de la ley 675 de 2001, donde señala la obligación de toda propiedad horizontal a adquirir una póliza de seguros que cubra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes.

El marco legal de la propiedad horizontal esta compilado en la ley 675 de 2001, que se basa jurídicamente en la institucionalidad de la propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, el artículo 1 de esta normatividad dice: “artículo 1. Objeto. 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.

Se tiene dentro de esta ley parámetros referentes a la Propiedad Horizontal y en particular se aborda lo concerniente al Comité de Convivencia, como órgano interno de la Propiedad Horizontal

- Se permite la creación de órganos internos que contribuyan a una sana convivencia y que en casos de presentar altercados de convivencia desacuerdos entre los copropietarios o deficiencias administrativas existan mecanismos para llegar a una solución no solo con la creación de un comité de convivencia sino

también hacer uso de los mecanismos alternos de solución de conflictos –MASC- para la solución de estos dentro de la propiedad horizontal.

1.2 Planteamiento del problema

La sociedad actual evidencia conflictos de convivencia, conflictos que pueden surgir como tal en las mismas familias, entendidas como el núcleo de la sociedad. Surge la pregunta: ¿Al interior de un conglomerado más amplio que una familia y a su vez más pequeño que una urbe existen conflictos de convivencia?

Si la legislación propende por resolver las discordias y buscar una convivencia pacífica de sus asociados mediando el precepto constitucional del debido proceso, ¿será que la Ley 675 de 2001 soluciona eficazmente los conflictos al interior de las propiedades horizontales en Colombia?, ¿Es inoperante el comité de convivencia?

En la ciudad de Manizales existen novecientos sesenta y nueve (969) copropiedades según el reporte de la Oficina Jurídica (Alcaldía de Manizales hasta Noviembre de 2016) ^(ver anexo) la ciudad cuenta con Centros de Conciliación, Inspecciones de Policía y Casas de Justicia; estas entidades están capacitadas para ayudar a resolver conflictos pero en sus archivos, no reposan evidencias de acercamientos frecuentes de los copropietarios para realizar audiencias de conciliación, entonces, ¿cómo están resolviendo los conflictos al interior de las copropiedades en la ciudad de Manizales?

La norma establece requisitos y formas en las cuales dichos proyectos deben desarrollarse; a nivel nacional la norma ha sido aplicada en toda su forma sin desconocer que en la actualidad, en el Congreso de la República, cursa un proyecto de ley que busca reformarla, porque se encuentran a la luz de la percepción del legislador vacíos que no han podido suplirse, además, el desconocimiento de la ley ha generado que en ocasiones se acuda a instancias fuera del orden, a solucionar problemas que la Ley 675 de 2001 contempla en su interior.

El campo de análisis de este ejercicio académico es la ciudad de Manizales - Caldas, lugar donde se desarrollará el trabajo de investigación.

La ley 675 de 2001 lleva 17 años en vigencia, siendo así, aún se presenta conflictos por el desconocimiento y la mala interpretación de la misma; las motivaciones, aunque varían en el tiempo corresponden muchas veces a una sola fuente, el desconocimiento o la incorrecta aplicación de la norma, esto se analiza no solo en el entorno o al marco jurídico, sino también al interior de las funciones que deben desempeñar los diferentes organismos que componen la propiedad horizontal.

En esta investigación se observa como las formas en que se busca solucionar los inconvenientes al interior de las propiedades horizontales no es la más eficaz; por el contrario se represa aún más el sistema judicial y se observa como los juzgados civiles municipales son los encargados de dirimir y fallar frente a los conflictos expuestos, teniendo en cuenta que la ley prevé otros recursos como la solución alternativa de conflictos acudiendo a los diferentes centros de conciliación donde se tendría una atención y solución más breve.

De esta manera y de acuerdo con lo que estipula la normativa que rige la propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, en su Título II de la solución de conflictos, del procedimiento para las sanciones, de los recursos y de las sanciones, Capítulo I de la solución de conflictos, artículo 58, solución de conflictos: se puede acudir al comité de convivencia para dirimir allí problemas de esta índole.

Sin embargo, esta institución al interior de la copropiedad no cuenta con la autonomía suficiente para dar una solución a los mismos. La Ley 675 de 2001, ordena que solo puede este comité ser un ente que emita conceptos, pero no acuerdos ni fallos disciplinarios que solucionen de fondo el conflicto que exista dentro de la copropiedad.

En muchas copropiedades el comité de convivencia solo existe figurativamente y es encargado de ejercer funciones logísticas para reuniones y festividades, desaprovechando su rol en función de la ley. En ningún momento estos comités existen para ejercer la función conciliatoria que debiera tener al interior de la propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, si esto se llegase a cumplir sería posible acudir al Comité de Convivencia para obtener una conciliación extrajudicial en equidad, donde interviene la figura del Amigable Compondor de acuerdo con la ley 1563 de 2.012 en sus artículos 59, 60 y 61.

Para esto es preciso analizar las estadísticas proporcionadas por algunos juzgados municipales y los datos recolectados a través de las encuestas desarrolladas a los Administradores de propiedades horizontales de la ciudad de Manizales, con el fin de que las falencias detectadas puedan corregirse en un futuro y el conocimiento por parte de los órganos administradores de las unidades en propiedad horizontal sea pleno, coherente y desarrollado de acuerdo con sus funciones.

En la normatividad que antecedió a la Ley 675 de 2001, (Ley 16 de 1985) no se abordaron temas puntuales en la direccionalidad de la propiedad horizontal; con la reforma en curso en el congreso de la república se busca elevar el estatus del administrador, que se reconozcan ciertas características y requisitos que deben cumplirse para ejercer este cargo y así mismo que ellos (los administradores de la propiedad horizontal) se agremien a nivel nacional y gocen de reconocimiento legal como agremiación, propendiendo no solo por su profesionalización sino también por un mejor desempeño de sus funciones.

1.3 Justificación

El presente trabajo investigativo, busca demostrar que existe un desconocimiento de la norma, lo que provoca una incorrecta aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal, se muestra como la suprema corte de justicia ha hecho diferentes pronunciamientos al respecto de la misma, demostrando que no se hace uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos para proponer fórmulas de arreglo a los problemas que pueden presentarse en una propiedad horizontal.

Con el desarrollo del trabajo de investigación, se demuestra también como el comité de convivencia no ejerce su función legal al interior de la organización, además se plantea la necesidad que debe modificarse de forma clara el Título II de la Solución de Conflictos, del Procedimiento para las Sanciones, de los Recursos y de las Sanciones, Capítulo I de la Solución de Conflictos, Artículo 58. Solución de Conflictos de la ley 675 de 2.001; se pretende dejar precedente sobre las facultades y deberes que deberá asumir el Comité de Convivencia en una copropiedad, logrando solucionar estos incidentes al interior de una propiedad horizontal.

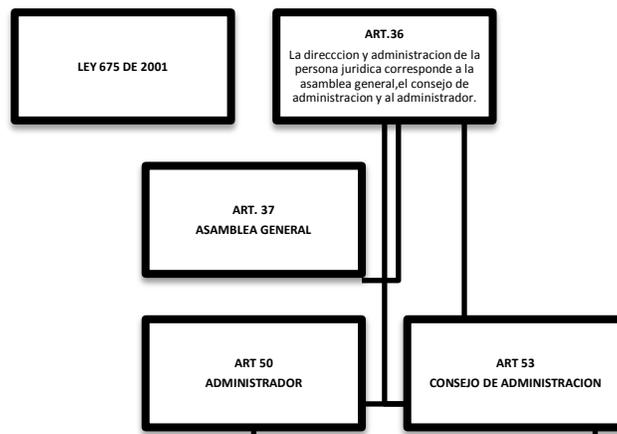
2. Marco teórico, jurídico y social

2.1 Marco teórico

La convivencia en comunidad está dada por el comportamiento humano, esto hace que dentro de una propiedad horizontal exista una jerarquía que dirija el objetivo en común que se tiene al integrar una copropiedad, como la convivencia pacífica dentro del régimen que por voluntad propia se adopta, todo bajo la necesidad imperiosa del individuo de buscar seguridad, bienestar para su núcleo familiar o simplemente porque le parece una mejor alternativa formar un conglomerado que busca un fin común a través de la propiedad horizontal.

La ley 675 del 2001 surge como respuesta a la necesidad imperante de regular el nuevo sistema de convivencia, no solo propende por el nacimiento de la persona jurídica, sino que se ocupa de todos los parámetros que intervienen en su nacimiento, desarrollo y liquidación; se pudo identificar a través del desarrollo del trabajo de investigación, que no todo lo que se especifica en esta norma se lleva a la práctica

2.1.1 Órganos de gobierno en la propiedad horizontal



Grafica 1. Órganos *de gobierno en la propiedad horizontal* (Elaboración propia)

Si bien se tiene conocimiento sobre la existencia de una distribución organizacional dentro del régimen de propiedad horizontal siendo este diseño estricto para la constitución de dicho régimen, no se maneja por parte de los miembros de la propiedad horizontal un conocimiento real sobre las funciones que deben desempeñar cada uno de los miembros administrativos al interior de la misma.

La mayoría de consejos de administración desconoce sus funciones y el alcance de sus decisiones, su elección muchas veces es solo como un requisito de legalidad, pero no se imparte claridad en sus competencias ni tampoco se permite que personas acordes a las funciones que deben desempeñar ocupen estos cargos.

Equipos fundamentales al interior de una propiedad horizontal son conformados de manera irresponsable; aquellos que se conforman, como por ejemplo el comité de convivencia (que, si bien no hace parte de la forma administrativa, tiene un papel muy importante como mediador al interior de una propiedad horizontal), brillan por su ausencia porque tampoco conocen sus funciones, así se demuestra que la aplicabilidad de la ley 675 del 2001 no solo se desconoce, y es inoperante.

El conocimiento de la funcionalidad de cada uno de los órganos de gobierno de la Propiedad Horizontal es de vital importancia, ya que ninguno puede ejercer funciones del otro; cada quien como órgano independiente debe ejercer sus funciones sin intervenir en la función del otro, con un mismo objetivo, pero en diferentes campos de acción.

Para esto queremos resaltar algunos Artículos de la Ley 675 de 2001, Artículo 4o. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

En este artículo se da vida a la persona jurídica como tal, esta persona jurídica tiene un atributo especial, que es el de dominio sobre un determinado conjunto de inmuebles, la denominación de propiedad horizontal hace que se cree una nueva forma de vivienda y de convivencia regida por una legislación especial encargada de regular, no solo la creación de dicho régimen sino también la normatividad social al interior de la comunidad que la conforman.

La ley 675 en el artículo 32 enfatiza y clarifica la persona jurídica que se crea al conformar una propiedad horizontal.

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, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”.

Lo descrito en este artículo hace referencia al control que deben ejercer las cabezas de gobierno al interior de la propiedad horizontal, demuestra que la dirección debe existir, pero principalmente todos los órganos de gobierno deben conocer y ejecutar sus funciones como miembros de este régimen especial.

La calidad de propiedad horizontal permite tener beneficios tributarios, ya que como lo establece en el art. 33 la ley 675 de 2001 en su parágrafo; así se obtenga usufructos por medio de la propiedad, esto no desvirtúa su calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Enfocados en este punto vamos avanzando y llegamos a la caracterización de los órganos de administración descritos en el artículo 36 de la misma ley donde se determina que:

La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

Este artículo busca complementar lo descrito en el artículo quinto de la misma ley en la cual se maneja lo referente al contenido de la escritura de constitución de la propiedad horizontal, que debe existir al interior de un edificio o conjunto, sin embargo no se debe olvidar que estos órganos no son autónomos en su actuar, ya que para el proceso de toma de decisiones al interior de la propiedad horizontal se deben acatar por mayoría, las propuestas deben ser presentadas y expuestas a votación, es el caso de la asamblea general de propietarios y del consejo de administración.

2.1.2 Asamblea general

En el capítulo X de la ley 675 de 2001 se da inicio a la individualización de los órganos de gobierno de la propiedad horizontal; en el artículo 37 se establece la forma en que ésta va a estar conformada, obedeciendo siempre a lo establecido en el reglamento interno de la propiedad horizontal, avalada por el quórum siguiendo el régimen especial de propiedad horizontal.

Los órganos de dirección y administración de una propiedad horizontal tal como lo menciona la ley 675 de 2001, establece para la asamblea de copropietarios su constitución como el mayor órgano de dirección de una propiedad horizontal, y está conformada por los propietarios de bienes privados o sus representantes delegados.

En este artículo se indica la obligatoriedad para los propietarios, de acatar lo que en esta asamblea se decida, estableciendo por ley sus alcances en la toma de decisiones. Para entender claramente los roles de cada uno de los órganos de gobierno al interior de la propiedad horizontal, se debe hacer un análisis conjunto de todos los artículos que los refieren para hacer una interpretación integral y no individual; es así como se puede interpretar que las decisiones se toman en conjunto dentro de una propiedad horizontal; estas decisiones son sometidas a la asamblea general de propietarios.

El Consejo de Administración actúa como un órgano intermedio, encargado de unir la Asamblea General y al Administrador, esto entendido en la formación de la ley 675 de 2001, según gaceta del Congreso, número 364, año VIII, 11 de octubre de 1999, pág. 24.

En el artículo 38. De la ley 675 de 2001 se describe la naturaleza y funciones básicas de la asamblea general de propietarios describiéndolo como el órgano de dirección de la persona jurídica que se creó.

Se enumera una a una las funciones básicas que deben cumplir, tanto en el área financiera de la persona jurídica como en el libre nombramiento y remoción del administrador. Tiene injerencia dentro del comité de convivencia el cual tiene vigencia de un año, y en forma general velar por los intereses comunes y el mantenimiento administrativo y físico de la propiedad horizontal; en el párrafo adicional de este artículo otorga en el caso de existir consejo de administración la remoción y conformación del comité de convivencia.

Es importante mencionar que el voto de cada propietario tiene un peso porcentual equivalente al coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, esto con el fin de que exista una participación democrática y equitativa en la toma de decisiones y que las disposiciones tomadas en las asambleas afectan de forma directa a los miembros de la sociedad que se conforma.

Para esto la ley provee ciertas funciones de la asamblea que deben ejercer:

- Nombrar y remover libremente al administrador.
- Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos.
- Nombrar y remover libremente los miembros del comité de convivencia.
- Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto.
- Elegir y remover los miembros del consejo de administración y cuando exista, el revisor fiscal.
- Aprobar las reformas del reglamento de propiedad horizontal.
- Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales.

- Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001.
- Decidir, salvo en el caso en que corresponda al conjunto de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones y en el reglamento de propiedad horizontal.
- Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
- Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos.
- Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.
- Dentro de este artículo se presenta un párrafo donde esta ley autoriza al consejo de administración cuando este exista, las funciones indicadas en el punto tres del mismo, la remoción de los integrantes del comité de convivencia.

La asamblea general tiene autonomía para celebrar las reuniones que crea necesarias, sin embargo en el artículo 39 se establece como mínimo una reunión anual, una vez la asamblea general toma decisiones, estas son consignadas en las respectivas actas que deben ser llevadas en forma ordenada y continua, avaladas por las firmas correspondientes al presidente y secretario de la asamblea quienes dan veracidad de lo ahí consignado, la ley 675 en su artículo 47, estipula claramente el contenido de las actas, de igual manera provee el límite de tiempo para que estas sean fijadas.

Cuando las decisiones tomadas por parte de la asamblea general son contrarias a las disposiciones establecidas en el reglamento interno de la propiedad horizontal o contrarias a la ley, estas pueden ser impugnadas a través del artículo 49 de la ley 675, llevando el debido proceso como lo determina el artículo 194 del Código de Comercio.

2.1.3 El Administrador

El capítulo XI de la ley 675 de 2001 establece en el artículo 50 la naturaleza del administrador, dedicando un capítulo completo frente a este particular, ya que requiere una especial atención, así como también las funciones, sus obligaciones y deberes, la interinidad que puede llegar a darse y sus alcances.

El administrador es un ejecutor de las decisiones tomadas al interior de la asamblea, y a lo dispuesto por el consejo de administración en lo relacionado de su competencia; por tal razón, debe ser visto como un órgano administrativo que ejecuta, responsable del desempeño de las personas que laboran para la persona jurídica, quienes son los encargados de la disposición; por consiguiente debe planear, organizar, dirigir personas, gestionar y controlar los recursos financieros y materiales de la copropiedad, sin embargo la dirección en sí de la propiedad horizontal no está señalada como una de las funciones del administrador.

El artículo 50 de la ley 675 de 2001, determina como la representación de la persona jurídica que se crea, está en cabeza del administrador, el cual debe ser designado únicamente por la asamblea general de propietarios, con la excepción, de que puede ser nombrado por el consejo de administración únicamente en el lugar donde exista este, su permanencia en el cargo está determinado en el reglamento interno que se haya creado al interior de la propiedad horizontal, dentro de sus funciones las cuales vienen claramente enumeradas en el artículo 51.

En el momento que llegara a presentarse algún perjuicio que haya sido causado por el administrador, de forma dolosa o culposa a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros, este será quien responda frente a estos hechos, el artículo 50 de la ley 675 de 2001, tiene tres párrafos, donde se hace claridad tanto en la contratación del administrador, como también en los casos donde se administre un conjunto de uso mixto y comercial, el cual requiere un perfil estrictamente diseñado en el reglamento expedido

por el gobierno nacional y que además debe exigirse a los aspirantes a administradores, por la gran responsabilidad que adquieren legalmente.

El artículo 51 de la ley 675 de 2001 enumera en forma puntual las funciones del administrador; se hace una especificación y delimitación en sus actos ya que su investidura de administrador lo autoriza como ejecutor, preservador, representante y recaudador dentro de la propiedad horizontal, al enumerar sus funciones básicas en los 14 numerales que lo conforman se puede resaltar:

- Poder de convocatoria
- Someter a aprobación los balances, las actas y el registro de propietarios y residentes.
 - Dar a conocer todos los pormenores tanto de actas como de informes financieros.
 - Vigilar la contabilidad de la propiedad.
 - Ejecutar los actos administrativos.
 - Representación judicial y extrajudicial de la persona jurídica.

2.1.4 Consejo de Administración

Frente a este órgano de gobierno dentro de la propiedad horizontal de uso comercial o mixto, se señala de obligatoria creación este consejo en el artículo 53, siempre y cuando se integre la propiedad horizontal con más de 30 bienes privados, excluyendo parqueaderos o depósitos; por el contrario, si este número no se alcanza al interior de la persona jurídica se deja a libre decisión por parte de la asamblea acorde a lo establecido en el reglamento de la propiedad.

Sobre este órgano de gobierno recae la representación constante de la asamblea general de copropietarios; cada integrante del consejo de administración representa un

número significativo de copropietarios, por tal motivo cada consejero posee un coeficiente específico de participación que lo faculta en la toma de decisiones dentro del mismo; dicha corporación ejecuta las directrices enmarcadas en la asamblea general durante la totalidad del periodo para el cual fue electo.

Si bien es cierto que la norma no dice mucho de las funciones del consejo de administración, estas si están regladas en el reglamento de propiedad horizontal (RPH - directrices a las cuales se obligaban todos los copropietarios y las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace, su contenido se encuentra estipulado en el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001.) y la mayoría de los miembros desconocen sus funciones y el alcance de sus decisiones.

2.1.5 Comité de Convivencia

Si bien es cierto que el comité de convivencia no hace parte de los órganos de gobierno, es preponderante dentro de la propiedad horizontal, por ser este quien regulará y solucionará los conflictos que se susciten dentro de la copropiedad, para así tener una sana convivencia dentro de la misma, dando aplicabilidad a los (MASC) Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos, mediante la conciliación en equidad, llamados de atención y por último, sugerir la sanción para que sea el consejo quien la sancione y ser ejecutada por el administrador.

En la muestra objeto de análisis encontramos desafortunadamente que lo estipulado en la norma no se aplica ya que las funciones desarrolladas por este comité al interior de las copropiedades son netamente recreativas de carácter logístico y afines a actividades fuera de su contexto legal.

2.2 Marco Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia

2.2.1 Ley 675 del 2001

Esta ley deroga la ley 182 de 1948, ley 16 de 1985, y la ley 428 de 1998.

Su objetivo es *“garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal; así como la función social de la propiedad”*

Esta ley no solo regula y establece parámetros normativos, si no que realiza determinaciones claras sobre los conceptos que se manejan en la propiedad horizontal, tales como determinar qué son bienes comunes, áreas comunes, responsabilidad solidaria, bienes comunes no esenciales, entre otros.

De igual forma existen varias sentencias proferidas por la Suprema Corte de Justicia que han reformado algunos artículos, pero también han ratificado muchos conceptos al interior de esta ley.

Esta ley actualmente está modificada puntualmente por la ley 1607 del 2012, quien dicta normas en materia tributaria y otras disposiciones para el caso puntual de esta investigación, esta ley toca lo concerniente a la propiedad horizontal en su artículo 186 y 462 numeral 2; fue modificada también por la ley 1564 de 2012, por medio de la cual se expide el código general del proceso en sus artículos 626 y 627 actualmente en vigencia.

2.2.2 Decreto 1060 del 2009

Artículo 1. Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la ley 675 de 2001, entiéndase que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el

propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

2.2.3 Decreto 1380 del 2002

Que el artículo 86 de la ley 675 de 2001 consagra por el término de un (1) año, el régimen de transición para que los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, puedan modificar, en lo pertinente, los respectivos reglamentos internos, término contado a partir del 4 de agosto de 2001, fecha de publicación de la mencionada ley en el diario oficial.

Que el citado artículo determina que el término de un (1) año es susceptible de prórroga por seis (6) meses más, según lo determine el gobierno nacional, decreta:

Artículo 1. Prorrogar por seis (6) meses más, el término de un (1) año previsto en el artículo 86 de la ley 675 de 2001.

2.2.4 Sentencias proferidas en materia de propiedad horizontal desde la vigencia de la ley 675 a la actualidad

2.2.4.1 Sentencias de exequibilidad de la ley 675 del 2001

Sentencia C 318 del 2002: declara exequibles los arts. 32, 42, 43,45, 49,53 y 59

Declara exequible parágrafo del art 39 y parágrafo art 58.

Sentencia C 738 del 2002: declara exequibles los arts.18, 45,46 y 80

Sentencia C 522 del 2002: declara inexequibles los arts. 3, 25 y 37

Sentencia C 488 del 2002: declara exequible art. 86

Sentencia C 944 del 2003: declara exequible parágrafo art. 1 y parágrafo art. 16

Sentencia C 937 del 2003: declara exequible parágrafo art. 17

Sentencia C 408 del 2003: declara exequible art. 29 inciso 4

Sentencia C 812 de 2009: declara exequible el término “no contribuyente” del art.33.

2.2.4.2 Sentencias de inexecutableidad de la ley 675 del 2001.

Sentencia C 265 del 2002: declara inexecutable art. 64 parcial

Sentencia C 670 del 2002: declara inexecutable art. 56 parcial

2.2.4.3 Sentencias donde la Corte Suprema de Justicia se declara inhibida para fallar.

Sentencia C 929 de 2007: la Corte Suprema de Justicia se declara inhibida para pronunciarse frente al art. 48 parcial.

Sentencia C 514 de 2013: la Corte Suprema de Justicia se declara inhibida para pronunciarse frente al art. 33.

2.2.5 Sentencias de temas puntuales

Sentencia C 318 del 2002: La Corte Suprema de Justicia falla a favor del accionante, hace valido el uso del derecho de petición.

Sentencia T 732 del 2002: el fallo de esta sentencia es en contravía de la pretensión del accionante no se vulnera ningún derecho, si la asamblea de copropietarios prohíbe la entrega de domicilios en cada apartamento de una unidad de propiedad horizontal.

Sentencia T 386 de 2002: Se concede la acción de tutela, ya que se trata de un conflicto entre propietarios y la persona accionada no está facultada para hacer la declaratoria de persona no grata.

Sentencia T 513 de 2003: Es válido que se suspendan los servicios dentro de la propiedad horizontal a los deudores morosos de la respectiva cuota de administración.

Sentencia C 782 de 2004: La Corte Suprema de Justicia señala la igualdad de derechos que se poseen al interior de la propiedad horizontal.

Sentencia C 176 de 2004: La Corte Suprema de Justicia ratifica la validez de contar con un 70% para que se constituya mayoría en la toma de decisiones.

Sentencia 376 de 2004: La Corte Suprema de Justicia ratifica que el régimen de propiedad horizontal es una normatividad especial cuyo objeto es regular una forma de dominio sobre un inmueble.

Sentencia T 153 de 2004: La legislación de propiedad horizontal puede adelantar cobros jurídicos a los morosos.

Sentencia C 474 de 2004: La Corte declara exequibles los artículos 38 y 50 de la ley 675 del 2001.

Sentencia T 1149 de 2004: esta sentencia toca dos artículos de esta ley el 47 y 49. Las decisiones tomadas en asamblea deben ser firmadas por los responsables antes de ser publicadas, de lo contrario se violaría el derecho al debido proceso.

Sentencia T 126 de 2005: la Corte Suprema de Justicia hace manifestación referente a los conflictos que se generan por la aplicación del reglamento de propiedad horizontal permitiendo que el accionante pueda acudir a la autoridad judicial en un proceso verbal sumario.

Sentencia T 752 de 2009: en esta sentencia la Corte Suprema de Justicia niega al accionante su pretensión, por mora en el pago de las cuotas de administración.

Sentencia T 612 de 2009: en esta tutela se da la prevalencia de los derechos de los menores de edad y el deber de protección a su salud y bienestar general.

Sentencia T 698 de 2012: dentro de una unidad residencial una adulta mayor requiere el uso de la piscina de niños que existe dentro de la propiedad horizontal para fines terapéuticos, la accionante se encuentra al día en los pagos; sin embargo, la administración le niega el uso a la accionante por lo cual la Corte Suprema de Justicia interviene y emite el fallo en favor de la adulta mayor. (Sentencias Proferidas en materia de Propiedad Horizontal desde la vigencia de la ley 675 de 2001 hasta diciembre 2016)

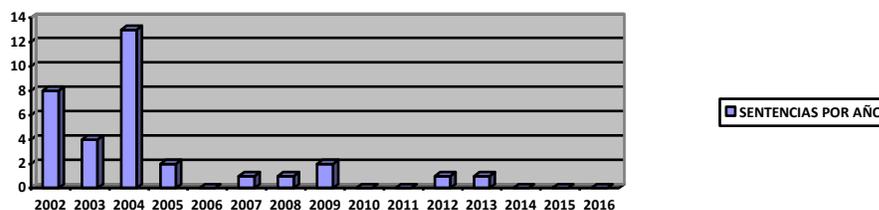


Gráfico 2. Rangos de emisión de sentencias para un total de 33 sentencias analizadas (ver anexos, páginas web boletín emitido Corte Suprema de Justicia con vigencia año 2016, descargado documento en Word) (Elaboración propia)

2.3 Marco social

Aspecto cultural, social y religioso dentro de la propiedad horizontal.

Una propiedad horizontal se considera una comunidad dentro de nuestra misma comunidad y como tal, posee en su interior una infinidad de miembros con diversos gustos, características, pensamientos, ideologías, matices culturales, costumbres y razas que son propias de cada individuo, así como la condición social de cada persona.

El margen legal de una propiedad horizontal está dado por una legislación propia que de igual forma atiende la legislación pertinente que corresponda en cualquier ámbito donde esta no lo cubra, por lo tanto las personas encargadas del direccionamiento de las propiedades horizontales deben poseer como mínimo conocimientos específicos de la materia de la propiedad horizontal; con ello se garantiza que la búsqueda del objetivo común de la copropiedad se establezca y se desarrolle tanto al interior del la copropiedad como también en armonía de la sociedad.

Cuando en un régimen de propiedad horizontal se acatan las decisiones tomadas dentro de la asamblea o cuando la guía trazada en el manual de convivencia se estipula normas, requerimientos, procedimientos y demás, estos se toman como aceptados y deben ser acatados por cada miembro, de ahí se deriva que las decisiones tomadas al interior de una propiedad horizontal abarcan por igual a cada integrante, así dado el momento la motivación de alguno de los copropietarios sea el desconocimiento, este argumento esta refutado tanto en la legislación ordinaria como en la legislación que rige la propiedad horizontal.

La ética y los valores son temas que resultan complejos en su interpretación y abordaje, esto dado a la subjetividad; un individuo socialmente activo debe manejar la idea de la limitación basada en el principio universal que los derechos de cada persona son limitados por los derechos de la otra.

La familia como célula de la sociedad, es la encargada de formar personas capaces de encontrar valores de comportamiento, de llenar las bases de la ética que se predique al interior de cada familia con el fin de que se pueda convivir en sociedad, esto bajo el parámetro que las integraciones de valores hacen que el ser humano posea un comportamiento aceptable dentro de la sociedad que habita.

El concepto de cultura ciudadana se ha tratado de instaurar con mayor auge en la actualidad, formando parte de la sociedad para convivir en armonía bajo normas,

costumbres, actitudes, acciones y todas las reglas mínimas para el compartir dentro de una sociedad.

La cultura ciudadana propende dentro de una propiedad horizontal que se valore su entorno; es decir, áreas comunes, el bien inmueble que se habita y también todo aquello que conforma la propiedad horizontal como persona jurídica, en sana convivencia y en un ambiente de conciliación.

Referente al tema en cuestión traemos unos apartes de la obra del doctor Carlos Vicente de Roux Rengifo, abogado y político colombiano quien se desempeña actualmente como concejal de la ciudad de Bogotá, quien afirma al respecto de la conciliación en su obra “Hacia una política de formación para la convivencia”. Roux, (2000) dice que es necesario “Educar para recomponer la capacidad de los sujetos, interactuar en armonía y tramitar de manera adecuada sus desavenencias (p.99).

La solución de los conflictos es tema de investigación en este ejercicio académico, ahí se establece la relación que tiene con la conciliación y ésta a su vez tiene que ver con la educación y la enseñanza de valores, los cuales si son aprehendidos y puestos en práctica; serian tenidos en cuenta como base para crear una cultura que traiga consigo la solución a esos conflictos; además como lo plantea Roux (2000), para “Desarrollar capital social, para hacer ciudadanía y para el ejercicio de la democracia” (p.99).

La propiedad horizontal, al surgir como alternativa de vivienda en las grandes ciudades, debe constituirse en la posibilidad de reconocimiento y aceptación del otro; de ahí se concluye que la convivencia es la capacidad que se posee para relacionarse con los otros individuos que conforman sociedad, teniendo como finalidad la búsqueda de su bienestar y del bienestar general como copropiedad y como único garante de este objetivo la norma y la ley.

3. Hipótesis

- La ley 675 de 2001, aunque es conocida en forma general por los administrativos de la propiedad horizontal, posee ciertas falencias en su interior y en su interpretación, al no ser puntual en algunas funciones de ciertos órganos que la componen, lo que puede llegar a afectar un régimen que maneja su propia legislación.
- El comité de convivencia no se desenvuelve en el rol que por ley le correspondería y además, como pese a la existencia de mecanismos alternos para la solución de conflictos, estos no son aplicados en la propiedad horizontal.
- El desconocimiento de la norma hace que se incurra en falencias o inoperancias dentro del régimen de propiedad horizontal.

4. Objetivos

4.1 Objetivo general

Identificar las falencias de la ley 675 de 2001 respecto al Comité de Convivencia y las debilidades en su interpretación, para determinar así, cómo se afecta el régimen de propiedad horizontal.

4.2 Objetivos específicos

- Analizar los artículos de la ley 675 del 2001, para determinar las falencias del Comité de Convivencias al interior de una propiedad horizontal.
- Identificar la fuente originaria de la propiedad horizontal de manera general y como ésta llega al territorio.
- Analizar el desarrollo judicial que han tenido los conflictos de propiedad horizontal en el municipio de Manizales.

- Determinar la falencia latente que existe dentro del comité de convivencia establecido en el régimen de propiedad horizontal.

5. Metodología tipo de investigación

5.1 Método

La presente investigación es de tipo cuantitativa de corte transicional, descriptiva-explicativa, mediante la cual se pretende indicar los rasgos más diferenciadores que tiene la Propiedad Horizontal y en particular el Comité de Convivencia; detallar las situaciones y costumbres que se vienen presentando en referencia a estos.

5.2 Población y muestra

El campo de análisis del presente proyecto son los juzgados de la ciudad de Manizales, en los cuales se rastreara las diferentes acciones jurídicas que se han ejercido por parte de los administradores de las Propiedades Horizontales en la ciudad, abordamos centros de conciliación y entes gubernamentales del municipio, de igual forma se realizaron encuestas a algunos administradores de la ciudad, con preguntas puntuales sobre la convivencia y la forma en que son resueltos los mismos y si opera el Comité de Convivencia, este tipo de información será tabulada con el ánimo de vislumbrar, como se utilizan las herramientas jurídicas en busca de una armonía social dentro de este conglomerado.

5.3 Fuentes de información primaria y secundaria

Información suministrada por algunos Juzgados Civiles Municipales, así como también los datos recolectados a través de las encuestas desarrolladas directamente en las

diferentes propiedades horizontales y centros de conciliación de la ciudad de Manizales Caldas. ^(Ver anexo)

5.4 Técnicas e instrumentos de recolección de información

Para rastreo de la información, se ha hecho trabajo de campo a través de encuestas a los Administradores de diferentes propiedades horizontales de la ciudad de Manizales, donde se abordan temas específicos de convivencia y solución de conflictos al interior de las copropiedades, además, se verifica el conocimiento de la ley dentro de las funciones que desempeñan y también la existencia de una herramienta vital para el funcionamiento de la copropiedad como lo es el Manual de Convivencia.

5.5 Depuración y sistematización de la información

- Tabulación en formatos específicos y sábanas de Excel.
- Rastreo documental en bases de datos.
- Consultas en google académico e Intel ligo.

6. Resultados alcanzados

6.1 Audiencias de conciliación llevadas a cabo en centros de conciliación reconocidos legalmente en Manizales

6.1.1 Universidades

- Universidad de caldas centro de conciliación Fanny González franco:

Número de casos atendidos: 0

- Universidad de Manizales centro de conciliación y consultorio jurídico
Guillermo Buriticá Restrepo:

Número de casos atendidos: 1, reconocimiento y pago de cuotas de administración.

- Fundación universitaria Luis amigo: No cuenta con centro de conciliación

6.1.2 Otros centros de conciliación

- Asociación de consumidores de Manizales y caldas:

Número de casos atendidos: 0

- Cámara de comercio de Manizales:

Número de casos atendidos: 12

Temas:

- Cuotas de administración: cinco (5)
- Incremento porcentual en las cuotas de administración: dos (2)
- Humedades en apartamentos y/o locales comerciales: dos (2)
- Uso del salón social: uno (1)

- Áreas comunes: uno (1)
- Rendición de cuentas por parte del administrador y representante legal: uno (1)

Otros resultados: (Encuestas administradores propiedad horizontal)

- Conocimiento de funciones del administrador: 100%
- Existencia de manual de convivencia: 100%

Problemas frecuentes:

- Mascotas: ochenta por ciento 80%
- Ruidos: treinta por ciento 30%
- Cobro de cartera: veinte por ciento 20%
- Tabaquismo: veinte por ciento 20%
- Convivencia: veinte por ciento 20%
- Uso indebido del asesor: uno por ciento 1%
- Para hotelería: uno por ciento 1%

La Para-hotelería es un fenómeno que se presenta en las propiedades horizontales donde se alquilan los inmuebles por periodos cortos de tiempo, lo que ocasiona una falsa seguridad ya que constantemente se cambia de inquilinos.

Las respuestas obtenidas por parte de los administradores encuestados dejan ver que la solución de estos conflictos está dada por lo establecido en el manual de convivencia y en el dialogo al interior de las partes.

Cabe anotar que en ninguno de los casos se recurre al comité de convivencia, lo solucionan mediante llamados de atención verbales y/o escritos por parte del Administrador.

Aunque se mencionan otro tipo de problemas al interior de las copropiedades, no fueron incluidos por ser de tipo menor y resulta alarmante como el cobro de las cuotas de administración generan conflictos directamente con los administradores y los copropietarios morosos.

Es importante resaltar que dado el caso y que alguna de las partes en conflicto decida acudir a la justicia ordinaria, no es indispensable acudir al comité de convivencia; este proceso no es tomado como requisito de procedibilidad, por el contrario, si no se busca la alternativa del comité se acude a la justicia ordinaria según el requerimiento del conflicto.

En este punto se menciona la sentencia proferida por la corte constitucional, sentencia 893 de 2001 con ponencia de la magistrada Dra. Clara Inés Vargas Hernández, quien manifestó que: “Los mecanismos alternativos de solución de conflictos no deben ser interpretados solamente como una manera de descongestionar el aparato de justicia sino también y principalmente, como una forma de participación de la sociedad civil en los asuntos que los afectan. En este sentido, es incuestionable su estirpe democrática, en la medida en que generan espacios de intervención de la comunidad en el desarrollo de la función jurisdiccional evitando la conflictivización de la sociedad y logrando, por ende, el fortalecimiento de la legitimidad del aparato de justicia estatal en la medida en que éste puede dedicarse a resolver aquellos asuntos que son de verdadera trascendencia social. Desde esta perspectiva, se ha considerado que el presupuesto básico para la efectividad de la justicia consensual es la existencia de una sociedad civil organizada, integrada cultural, valorativa y normativamente, pues al decir Auerbach:

Sólo cuando existe congruencia entre los individuos y su comunidad, con valores y deberes compartidos, existe la posibilidad de justicia sin derecho. (Sentencia 893,2001)

La diversidad social es el principal foco de generación de conflictos dentro de un conglomerado o de una comunidad, la solución alternativa de conflictos brinda una respuesta para obtener la armonía y la sana convivencia entre los copropietarios o

tenedores residentes de un edificio, conjunto o cualquier copropiedad de las que hace mención la ley.

La norma no establece cuándo ni cómo deben reunirse los integrantes del comité de convivencia ni tampoco hace alusión a las características que deben acompañar a dichos miembros.

Las sanciones que llegase a sugerir el comité de convivencia deberán ser impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, de acuerdo a lo estipulado en el manual de convivencia, de igual forma este deberá contener las conductas y sanciones a imponer.

El marco jurídico establece mecanismos alternativos de solución de conflictos donde las partes pueden acudir en búsqueda de una solución pronta y eficaz que no interfiera con el congestionado aparato judicial de Colombia; tales mecanismos alternativos están legalmente consagrados en la ley 640 de 2001 y Ley 1563 de 2012, estos mecanismos son: la conciliación, amigable composición y el arbitraje.

De no proceder de esta manera o de no encontrar seguridad jurídica a este respecto las partes podrán acudir y someter sus controversias también y si se requiere, a las autoridades jurisdiccionales por medio de un procedimiento verbal sumario consagrado en el código general del proceso donde se encuentre una efectiva forma del restablecimiento de las relaciones de vecindad en los conjuntos de uso residencial, cuando éstas se vean menoscabadas por los conflictos entre los vecinos dañando la sana y pacífica convivencia.

Claramente se especifica en la ley 675 de 2001 “Uno de los objetivos que persigue la creación de este comité es generar conciencia entre los copropietarios de la necesidad de fortalecer las relaciones de vecindad, tan deterioradas en las grandes ciudades”. Se busca con los objetivos, generar fórmulas de arreglo que permitan esclarecer las diferencias y el

comité se debe ajustar a la normatividad jurídica vigente, al igual que al reglamento interno de la copropiedad.

El comité de convivencia actúa como un mediador dentro del conflicto, requiriendo en algunos casos, un espacio de reflexión y educación donde se clarifique la motivación del conflicto y el cumplimiento eficaz del Manual de Convivencia.

6.2 Comité de convivencia

Frente a las diferentes conductas de comportamiento de los habitantes de las propiedades horizontales es claro apreciar que surgen diversos puntos de apreciación, dado el espacio que debe compartirse.

Los diversos grupos que pueden llegar a integrar una propiedad horizontal pueden generar molestias para algunos copropietarios, es muy habitual encontrar conflictos generados por: vecinos ruidosos, el ruido de las mascotas, intromisión en la privacidad de los copropietarios, actividades de diversión que alteren la convivencia por ruido exagerado, depósito de residuos en zonas comunes y sitios no aptos para ello, mal uso de parqueaderos, niños, niñas y adolescentes con comportamientos antisociales, mala disposición de los desechos de las mascotas, actos obscenos en zonas comunes o que al interior del domicilio trasciendan a las demás copropiedades, entre otros.

El objetivo del Comité de Convivencia es solucionar activamente los conflictos que puedan llegar a presentarse al interior de una copropiedad en forma expedita y certera, que la sana convivencia no se vea afectada por tecnicismos innecesarios, ni por procedimientos largos e inoperantes que solo afectan a la comunidad, el diseño de este comité es una solución, no un procedimiento inconcluso como se presenta actualmente, ni tampoco sobrecargar con funciones que no le competen a los demás órganos de la administración sino por el contrario funcionar como debe ser dentro del estatus administrativo que ostenta este comité.

Los conflictos no solo pueden presentarse entre los mismos copropietarios, suele suceder que se presenten molestias generadas por una mala administración, conllevando a la generación de conflictos entre algún o algunos copropietarios y el administrador o cualquier otro ente administrativo.

Si bien la legislación provee mecanismos para adelantar la solución de estos conflictos, de acudirse a la justicia ordinaria, significaría encontrar una solución a largo plazo; es en estos momentos cuando se propende por el bienestar de los copropietarios, acudir a la instancia más expedita, la cual debería ser el comité de convivencia; sin embargo el proyecto de ley que actualmente cursa en el congreso de la república no toca lo concerniente a este tema ni mucho menos ofrece alternativas como la expuesta por nuestra parte en este trabajo referente a la forma ideal en que debiera operar dicho comité al interior de una propiedad horizontal basando sus actuaciones en el manual de convivencia el cual deberá ser construido por la asamblea general, aprobado por la misma, en su defecto esta función podrá ser delegada al consejo de administración; este documento deberá ser estructurado con enlaces directos a ciertas normativas tales como:

- Constitución política de Colombia.
- El reglamento de propiedad horizontal – RPH.
- Código de comercio.
- Código general del proceso.
- Ley 820 de 2003, arrendamiento.
- Ley 746 de 2002, animales peligrosos.
- Código civil.
- Ley 142 de 1994, servicios públicos domiciliarios.
- Ley 675 de 2001, propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas.
- Ley 640 de 2001, conciliación.
- Código nacional de policía ley 1801 de 2016

Adicional, normas afines que propendan por el orden y la convivencia pacífica dentro de la copropiedad, tal como lo indica la regla que rige los diseños de la unidad residencial, este documento que contendrá cada una de las pautas que direcciona el comportamiento de los copropietarios, arrendatarios y visitantes, deberá ser entregado a cada uno de los residentes sin importar su calidad, para que así se pueda cumplir con la publicidad tal como lo estipula la constitución política de Colombia en su artículo 209:

“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”

Una exigencia inquebrantable para la redacción del manual de convivencia y para que este tenga poder coercitivo y vinculante es que debe estar ceñido a la ley sin ningún salvamento; no puede contener normas que estén por encima de las contempladas en la Carta Política y menos que se vulneren los derechos fundamentales. Bien lo señala la Corte Constitucional en la sentencia T - 661 de 2008; Magistrados Ponentes Dr. Mario Gerardo Monroy Cabra, Dr. Nilson Pinilla y Dra. Martha SÁCHICA Méndez, el régimen de propiedad horizontal se ha entendido como la Forma de dominio que implica por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble, bien sea un apartamento, un piso o un local comercial y por otro, la propiedad común de las áreas sociales, necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio... La dirección y administración corresponde a la asamblea general de copropietarios, al consejo de administración y al administrador del conjunto... Cada uno de los cuales tiene asignadas funciones diferentes, pero de colaboración mutua, cuya misión consiste, en últimas, en velar por la armónica y sosegada convivencia de los residentes en un mismo conjunto o edificio (Sentencia T – 661, 2008, p 39-40).

Al respecto esta corporación ha señalado una vez constituida la propiedad horizontal, legalmente y en debida forma, se deben cumplir no sólo con los principios orientadores de la misma, sino también con las disposiciones que la comunidad o propietarios acuerden, sin que se esté facultado para atropellar o vulnerar derechos fundamentales individuales.

En esta misma sentencia, el Ministerio de vivienda al respecto dice: que en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en la ley y 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 (Ministerio de vivienda, 2014).

La investigación se lleva a cabo a nivel regional, en los Juzgados Civiles Municipales de Manizales, los cuales, mediante oficio dirigido a la Sala Administrativa Del Consejo Seccional De La Judicatura de Caldas, suministraron información referente a los casos resueltos o de su conocimiento en cada despacho concerniente a los conflictos generados al interior de la propiedad horizontal.

Pese a que en algunos juzgados no se obtuvo respuesta, la siguiente tabulación demuestra que, si bien los conflictos dentro de la propiedad horizontal son frecuentes, muchas veces son resueltos al interior de las mismas copropiedades o que simplemente existe un desconocimiento de ley que hace que no se acuda a la justicia ordinaria.

Juzgados civiles municipales de Manizales

- juzgado primero: cero (0)
- juzgado segundo: cero (0)
- juzgado tercero: cero (0)

- juzgado cuarto: un (1) proceso de nulidad: se solicita la nulidad de decisiones tomadas en asamblea general.
- juzgado quinto: cero (0)
- juzgado sexto: cero (0)
- juzgado séptimo: dos (2) procesos ejecutivos: se lleva a cabo el cobro ejecutivo por cuotas de administración adeudadas.
- juzgado octavo: cero (0)
- juzgado noveno: cero (0)

6.4 Gráficos de resultados

Grafica 3: *Tipos de sentencias pronunciadas por la corte sobre la ley 675 del 2011*



Fuente: Elaboración propia (2017).

7. Conclusiones y Recomendaciones

La propiedad horizontal en Colombia ha sufrido una evolución conforme al desarrollo urbanístico del territorio, se manejan estándares de asociación coherentes a las necesidades del individuo en capacidad de aglomerarse dentro de una copropiedad, satisfaciendo no solo el propósito primordial de la convivencia sino propendiendo por la conformación de una comunidad al interior de la sociedad que salvaguarde un bien común.

El desconocimiento de la norma no es de carácter general dentro de los órganos administrativos de las copropiedades, se puede concluir que, pese a que algunos administradores no se ciñen a las funciones descritas en la Ley 675 de 2001, creada para este fin, la mayoría de los encuestados, tienen conocimiento de la norma, así en la vida práctica se carezca de su aplicabilidad. Encontramos propiedades horizontales que no tienen personería jurídica, por lo tanto, no cuentan con el conocimiento de la Ley 675 de 2001 y es por ello que se cometen un sin número de desaciertos que van en contravía de la normativa citada.

No se puede afirmar lo mismo de los demás órganos encargados de la administración de las copropiedades y se concluye que la carencia de conocimiento funcional del comité de convivencia desencadena en inoperancia e irrelevancia al interior de las propiedades horizontales, se encuentra que en algunos casos, estos comités brillan por su ausencia, porque no conocen sus funciones debido a que solo se elige en la asamblea general por darle cumplimiento a la norma que lo exige.

Así se demuestra que en la aplicabilidad de la ley 675 del 2001 no solo tiene desconocimiento, sino también inoperancia por falta de adecuada aplicabilidad, por falta de pilares esenciales que deben cumplir por quienes son elegidos para ocupar estos cargos dentro de una copropiedad y que solo se desempeñan como organismos encargados de realizar eventos y en ninguna ocasión profundizan en lo que legalmente les

corresponde, por lo tanto no constituyen una fuente de apoyo dentro de la propiedad horizontal, sino que se reitera su simple conformación como requisito.

Desde otra perspectiva y con los hallazgos de investigación encontrados con los diferentes copropietarios de unidades inmobiliarias cerradas que refieren la funcionalidad de este órgano de la copropiedad, se concluye que se deberían cumplir con las directrices enmarcadas en la norma; aunque la ley es creadora, de igual manera no permite que se desempeñe libremente dentro de la copropiedad como debería ser.

Toda vez que durante todo el periodo para el cual se elige, no se ejerce ninguna actividad de trascendencia como lo debería hacer, de esta forma solo es convocado el comité de convivencia por el consejo de administración para organizar eventos tales como (días de la familia, eventos de fin de año, celebración del día de los niños, entre otros), lo que a juicio de los autores no es su esencia ni destino normativo.

Al interior de una copropiedad debería ser más operante el comité de convivencia, tal como lo plasma la ley 640 de 2001 en cuanto a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, ley 1563 de 2.012 en lo referente a los amigables componedores; a la ley 1801 de 2016 cuando habla de convivencia pacífica en busca de la paz; entre otra normatividad que le brinda la posibilidad a quienes son líderes positivos dentro de su comunidad para que ejerzan las funciones de conciliadores en equidad; para que desde esta misma instancia se pueda dar cumplimiento al precepto constitucional de un debido proceso, el cual se debe respetar al momento de emitir una sanción hacia uno de los copropietarios o residentes de la propiedad horizontal.

Con base en lo anterior sugerimos un orden procesal para darle funcionabilidad al Comité de Convivencia, con el fin de potenciar y activar cada uno de los recursos con que cuenta el proceso administrativo como tal; ya que actualmente el proceso es el siguiente:

- Recepción de la queja

- Descargos de la posible infractora
- Apertura si da lugar a ello
- traslado para que ejerza el derecho a la defensa
- Valoración de las pruebas
- Sanción si hubiere lugar
- Ejercicio de los recursos (reposición ante quien emite, apelación ante superior jerárquico y queja ante el máximo órgano competente)
- Decisión de los recursos interpuestos
- Ejecutoria del fallo definitivo

Quedando en el limbo el proceso, resultando inoperante, toda vez que ante quien se ejerce el recurso de reposición, es ante el consejo de administración y el de apelación ante la asamblea general, la cual solo se reúne cada año y no van a realizar una asamblea extraordinaria para resolver un conflicto de convivencia entre dos de sus asociados, que no llegare a comprometer en este conflicto a toda la comunidad.

En este orden de ideas los pasos para tutelar unos derechos violentados o vulnerados al interior de una propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas, a nuestro criterio debieran ser los siguientes:

- Recepción de la queja por parte del comité de convivencia.
- llamado a descargos a la otra parte.
- Inicio de investigación disciplinaria si hubiere lugar
- Contestación pliegos de cargos, practica de pruebas.
- Fallo emitido por el comité de convivencia.
- Recurso de reposición ante el comité de convivencia.

- Recurso de apelación ante el consejo de administración como órgano de gobierno permanente al interior de una propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas.
- Recurso de queja ante la oficina jurídica de la alcaldía del municipio respectivo, personería municipal o inspección de policía si diera lugar.

La finalidad del proceso sugerido es el desarrollo activo que debería tener el Comité de Convivencia, operando dentro del Manual de Convivencia logrando así integrarse jurídicamente a la administración de la Propiedad Horizontal, cumpliendo con lo establecido en la ley y logrando el objetivo para lo que fue creado.

9. Referencias

A.i.p.h.ltda. (1997). *Las normas de convivencia en la propiedad horizontal*. Recuperado el 4 de junio de 2015, de <http://www.aiph Ltda.com/conviven.html>.

Nader Danies, Lina Margarita (2002). *Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia*. Recuperado el 5 de junio de 2015, de <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/tesis-58.pdf>.

Caram, m. e. (2000). *Modalidades de los medios alternativos de solución de conflictos*. Recuperado el 2 de mayo de 2015, de http://ec.europa.eu/civiljustice/adr/adr_gen_es.htm. Corporación pH. (febrero de 2014).

Centro de educación virtual sobre el régimen de propiedad horizontal. Recuperado el 5 de junio de 2015, de <https://phcorporacion.wordpress.com/tag/corporacion-ph/>.

De roes, f. (2000). *Hacia una política de formación para la convivencia*. Medellín, Antioquia.

Gamboa, b. r. (2000). *Introducción a los métodos alternos de solución de controversias*. Recuperado el 3 de junio de 2015, de <http://javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere1/tesis04.pdf>.

Giraldo, z. h. (2014). *El cumplimiento de la ley de propiedad horizontal (ley 675 de 2001) como marco para consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado torres de Buenavista en la ciudad de Manizales*. Recuperado el 7 de junio de 2015, de <http://ridum.umanizales.edu.co:8080/xmlui/handle/6789/2048>.

Guzmán, g. a. (2015). *La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos*. (U. C. Colombia, ed.) Recuperado el 4 de junio de 2015, de [repository.ucatolica.edu.co:8080/jspui/bitstream/10983/2283/1/la%20propiedad%20horizontal, porcentaje20un%20estudio%20como %20solucion%20alternativ.pdf](http://repository.ucatolica.edu.co:8080/jspui/bitstream/10983/2283/1/la%20propiedad%20horizontal,%20porcentaje20un%20estudio%20como%20solucion%20alternativ.pdf). 27

Hernández, v. h. (2013). *El modelo de propiedad horizontal en Colombia y los derechos fundamentales: ley 675 de 2001*. Recuperado el 2 de junio de 2015, de <http://revistas.uis.edu.co/index.php/anuariohistoria/article/view/3416>.

Jiménez, b. w., & González, b. j. (2014). *Calidad de vida urbana: una propuesta para su evaluación*. Recuperado el 5 de junio de 2015 Marín, v. g. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en

Colombia. Recuperado el 6 de junio de 2015, de <http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5016460.pdf>.

Sánchez, O (ley 675 de 2001) *El manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos*. La propiedad horizontal en Colombia

Ministerio de vivienda. (2014). *Propiedad horizontal y arrendamiento*. Recuperado el 6 de junio de 2015, de <http://www.minvivienda.gov.co/sobre-elministerio/conceptos-juridicos/propiedad-horizontal-y-arrendamiento>.

Mojica, c. f. (2012). *Elementos para el diseño de un trámite de amigable composición en la solución de controversias contractuales entre particulares*. Recuperado el 3 de julio de 2015, de numanterioresviei.usta.edu.co/articulos/edi5/amigablecomposicion.pdf.

Montejo, c. j. (2013). *Manual de propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá: ediciones del profesional Ltda. Nader,

Navarro, c. r. (2007). *Análisis de los conflictos en las comunidades de vecinos. Aspectos jurídicos para mediadores*. Recuperado el 7 de junio de 2015, de <http://eprints.ucm.es/7776/>. 28

Osorio, v. a. (2002). *Conciliación mecanismo alternativo de solución de conflictos por excelencia*. Recuperado el 6 de junio de 2015, de <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/tesis-15.pdf>.

Pineda, c. g. (2009). *El poder del derecho urbanístico en la asignación de contenidos a los cuatro elementos estructurales de la propiedad privada*. Recuperado el 6 de junio de 2015, de <http://repository.urosario.edu.co/bitstream/handle/10336/1537/17417223.pdf?séquence=7>.

Robado, c. g. (2003). *Mecanismos de resolución de conflictos*. Recuperado el 4 de julio de 2015, de http://www.amecan.org/index.php?option=com_content&view=article&id=115:libros-de-mediacion-comunitaria&catid=92&itemid=135.

Robayo, g. a. (2012). *Del régimen de propiedad horizontal y la estructura democrática. Iter ad veritatem* 10.

Solano, r. o. (2011). *Diagnóstico del proceso de planeación estratégica en la propiedad horizontal: caso Santiago de Cali - Colombia*. Recuperado el 6 de junio de 2015, de <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3904685>. Valencia, v. j., &

Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo (2001). *La Nueva Ley de Propiedad Horizontal: Visión Esquemática y Concordada: Bogotá – Colombia*. Temis, Biblioteca Universidad de Manizales, E80B3.

Camacho Castañeda, Álvaro Enrique (2001). *Administración de la Propiedad Horizontal: Bogotá – Colombia*. Legis, Biblioteca Universidad de Manizales, E80B3.

Escallón Ortiz, Miguel (2011). *Propiedad Horizontal y Unidades Inmobiliarias Cerradas: Bogotá – Colombia*. Leyer, Biblioteca Universidad de Manizales E80B3.

Martínez Pardo, Héctor (1991). *La Propiedad Horizontal: Guía Práctica, Comentarios, Legislación, Jurisprudencia y Modelos*. Bogotá – Colombia. Jurídica Radar Ediciones.

Pabón Núñez, Ciro (1995). *La Propiedad Horizontal: Teoría y Práctica*.

Bogotá – Colombia. Librería del Profesional. Biblioteca Universidad de Manizales E80B3.

Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo (2005). La Propiedad Horizontal en Colombia conforme con la Ley 675 de 2001. Bogotá – Colombia. Leyer. Biblioteca Universidad de Manizales E80B3.

Pere Raluy, José (1961). La Propiedad Horizontal: Aspectos Prácticos y Régimen Jurídico - Fiscal. Barcelona España. Dux. Biblioteca Universidad de Manizales E80B3.

Raos S, Nelson Fco (1977). La Propiedad Horizontal. Cali – Colombia. El País Biblioteca Universidad de Manizales E80B3.

Pabón Núñez, Ciro (2001). Manual Teórico – Practico de Propiedad Horizontal y Unidades Inmobiliarias Cerradas: Aspectos Sustantivos, Procesales, Modelos Prácticos, Legislación y Prudencia. Acorde con la Ley 675 de 2001. Bogotá-Colombia. Editorial Leyer. Biblioteca Universidad de Manizales E80B3.

Montejo Camargo, Javier Raúl (2002). Del Ejercicio de la Propiedad Horizontal en Colombia: Aspectos Teóricos y Prácticos. Bogotá – Colombia. Temis. Biblioteca Universidad de Manizales E80B3.

Legis, (2010). Administración de la Propiedad Horizontal. Bogotá – Colombia. Legis. Biblioteca Universidad de Manizales E80B3.

10. Anexos.