

MONOGRAFÍA JURÍDICA PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE ABOGADA

LUISA FERNANDA RAMÍREZ PIEDRAHÍTA

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN MANIZALES: UNA PUGNA ENTRE
LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y LA PROPIEDAD COLECTIVA.**

UNIVERSIDAD DE MANIZALES

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS

MANIZALES- CALDAS

NOVIEMBRE DE 2017

Introducción

Con el presente trabajo se pretende determinar la aplicación de la ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal de los bienes adjudicados a las familias de la Comuna San José de la ciudad de Manizales, identificando la problemática en dicha población y la manera como incide la transición de propiedad individual a propiedad colectiva.

Se revisaran los antecedentes de las familias de la Comuna San José a partir de la transición de la propiedad individual a la propiedad colectiva y el marco teórico que reviste la noción de la propiedad horizontal en Colombia.

Se identificarán las falencias y se determinará la incidencia de la ley 675 de 2001 en la las familias de la Comuna San José a partir de estudio realizado en el edificio portal de San José, se expondrán los resultados en torno a la problemática y se hallarán posibles propuestas de intervención a través de los mecanismos alternos de solución de conflictos, estipulados dentro de la misma normativa, además, con los resultados de la investigación se pretende fortalecer la aplicación de la ésta.

Este escrito está basado en cuatro capítulos: el primero se remite a los antecedentes, donde se describe la problemática de la Comuna San José, el segundo capítulo comprende el marco teórico en el cual se define el régimen de propiedad horizontal en Colombia; el tercer capítulo indica la metodología a desarrollarse en la investigación; y finalmente, el cuatro capítulo recopila las conclusiones acerca del análisis de lo que se planeó desde un inicio de la investigación, los logros alcanzados, los resultados de la experiencia, el papel de la ley 675 de 2001 en las familias de la comuna San José y las sugerencias pertinentes para materializarla.

Pregunta de investigación:

¿Cuál es la efectividad de la normativa contenida en la ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal de los bienes adjudicados a las familias de la Comuna San José de la ciudad de Manizales?

Objetivo General

Analizar la efectividad de la ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal, en los bienes adjudicados a las familias de la Comuna San José de la ciudad de Manizales.

Objetivos Específicos

- Identificar las falencias que tiene la aplicabilidad de la Ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal en los bienes adjudicados a las familias de la Comuna San José de la ciudad de Manizales
- Determinar la incidencia de la normativa contenida en la ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal en la transición de propiedad individual a propiedad colectiva en los bienes adjudicados a las familias de la Comuna San José de la ciudad de Manizales.
- Establecer estrategias que permitan fortalecer la aplicabilidad de la Ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal de los bienes adjudicados a las familias de la Comuna San José de la ciudad de Manizales.

Justificación

Colombia es un país regulado por un ordenamiento jurídico que comprende con un constante devenir normativo inherente a la cotidianidad; a través de los años las leyes han permeado la vida social y personal, tanto en asuntos que tienen que ver con decisiones de nivel nacional, como en asuntos personales y comunitarios como la mera regulación de la convivencia entre las personas que cohabitan en un mismo sector.

El crecimiento de las ciudades en el país ha dado lugar a un revelador hacinamiento poblacional y a una expansión de la urbanización; las licencias de construcción son cada vez mayores porque hay un interés por invertir en la propiedad horizontal, las personas y/o familias han visto en ésta clase de proyectos una forma de adquirir vivienda propia o en arriendo. En vista de lo anterior, la propiedad horizontal ha sido tema de discusión en el país, en el año 2001, el Congreso de Colombia expidió la Ley 675 de 2001 que la regula, allí se establecen las bases para la construcción de edificios y/o conjuntos cerrados en Colombia hasta la actualidad.

De éste modo, el reglamento de la propiedad horizontal está orientado a instaurar unos principios básicos que garanticen la convivencia pacífica y la seguridad frente a una comunidad que vive en un sector común, establece la manera como concurren los derechos particulares y los derechos colectivos sobre el terreno y los demás bienes comunes de los propietarios.

En el año 2009, la comuna San José fue objeto de renovación urbana por parte de la Alcaldía de Manizales, donde el objetivo principal se centró en mejorar las condiciones sociales, la movilidad vehicular y la calidad de vida de los ciudadanos, ello a partir de la demolición de una serie de viviendas del sector y la construcción de la Avenida Colón. Sin embargo, más allá de la renovación, la administración se comprometió a re-asentar a las personas afectadas, lo que acarreó un gran impacto social y que hasta el 2017 no ha tenido una solución de trasfondo.

Desde el inicio del macroproyecto, la administración municipal ha intervenido en la medida de lo posible, rea-asentado a las familias y personas que fueron afectadas a través de la adjudicación de viviendas de interés prioritario. Para el tema de investigación conviene mencionar que la población seleccionada se refiere a 24 familias de la Comuna San José que adquirieron su apartamento en el edificio Portal de San José, entregado desde el año 2015 por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales – ERUM- .

Bajo el argumento de que las personas y las familias que adquieren un edificio y/o conjunto tienen el deber mínimo de conocer los principios que rigen a la propiedad horizontal, el presente escrito tiene como finalidad determinar la aplicación de la Ley 675 de 2001 por parte de las 24 familias de la comuna San José de la ciudad de Manizales que adquirieron sus apartamentos en el edificio Portal de San José, teniendo en cuenta que los factores que inciden en la convivencia y habitabilidad de un vecindario no son los mismos que se generan en la propiedad horizontal.

Lo anterior se basa en identificar las falencias y determinar la incidencia de la normativa, con el fin de establecer estrategias que configuren dentro de la propiedad horizontal, soluciones frente a la libre iniciativa empresarial, la convivencia pacífica, la solidaridad social, el respeto de la dignidad humana, el derecho al debido proceso, la función social y la función ecológica en los inmuebles sometidos a la propiedad horizontal.

Metodología

Para el trabajo se utilizó la investigación cualitativa de carácter jurídico. El tipo de investigación es exploratoria porque pretende un acercamiento al problema para estudiarlo, conocerlo y así dar lugar a que se continúe con una investigación más rigurosa que permita realizar nuevas investigaciones de tipo estratégico. Y finalmente, la técnica de recolección fueron las entrevistas no estructuradas o abierta ya que se buscó que la muestra partiera de 24 familias pertenecientes a la comuna San José, para que opinaran sobre la transición a la propiedad horizontal a través del relato sobre sus vidas, experiencias o situaciones.

Estado Del Arte

Han sido varios los estudios realizados acerca de la propiedad horizontal en Colombia dado el crecimiento de las ciudades en el país a través de ésta figura, a continuación se hace una exposición sucinta de las investigaciones realizadas en las diferentes universidades del país y los resultados vislumbrados en estas, los cuales guardan relación con la temática abordada en esta indagación.

El trabajo “Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia” elaborado por Lina Margarita Nader Danies en la Pontificia Universidad Javeriana en el 2002, se enfocó en hacer un recuento de la normativa de la propiedad horizontal en Colombia, dando lugar a la creación e implementación de una ley que constantemente se ha transformado a sí misma y a la sociedad ya que las construcciones de unidades residenciales son numerosas pero el desconocimiento de la norma y su aplicación es cada vez mayor. En este sentido, aporta para la investigación porque se identifican las falencias en la aplicabilidad de la Ley 675 de 2001 frente a la propiedad horizontal.

El texto “Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia” de Gustavo Adolfo Marín Vélez de la Universidad de Medellín elaborado en el 2006, identifica como en Colombia han crecido las ciudades bajo el régimen de propiedad horizontal, pero a su vez destaca que no ha existido un tratamiento que permita resolver los problemas causados a raíz de ésta ley en torno a la dualidad que existe entre la propiedad individual de bienes de dominio exclusivo y la propiedad colectiva de los denominados bienes comunes de la edificación o conjunto. Contribuye éste trabajo a identificar los problemas más relevantes en la aplicabilidad de la norma por parte de quienes adquieren la propiedad horizontal, evidenciando la transición de la propiedad individual a la propiedad colectiva.

El trabajo “Del régimen de propiedad horizontal. Un estudio del manual de convivencia como sistema alternativo de solución de conflictos” escrito por Ángela Constanza Ramírez Guerrero en la Universidad Católica De Colombia en el 2010, analiza que las ciudades deben construir conjuntos residenciales debido a que constituye un modelo que permea nuevas formas de habitabilidad y convivencia, para lo cual surge la necesidad de involucrar espacios de

capacitación para respetar la propiedad horizontal. Se liga a la investigación en tanto se plantea la propiedad horizontal como una estrategia para aprender a respetar el espacio del otro.

El estudio llamado “La propiedad horizontal en Colombia (ley 675 de 2001): el manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos” de Oscar Felipe Sánchez Moya de la Universidad Católica de Colombia del año 2013, sustenta que el régimen de propiedad horizontal no ha tenido la aplicación pertinente por parte de quienes habitan en conjuntos y edificios, dando lugar que la ciudadanía tenga desconocimiento de la ley y conllevando a que se generen conflictos internos. Con este argumento, el trabajo permite contribuir al estudio en tanto se identifica la poca efectividad de las normas de convivencia que estipula la propiedad horizontal debido al desconocimiento de ésta y hallando la necesidad de implementar estrategias para resolver los conflictos internos que se presentan.

La investigación “El cumplimiento de la ley de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) como marco para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado torres de Buena vista en la ciudad de Manizales” realizada por Julián Andrés Valencia Valencia y Henry Giraldo Zuluaga de la Universidad De Manizales en el año 2014, identifica que la convivencia en el conjunto no es armónica en tanto hay desconocimiento y escasa aplicación de la ley 675 de 2001. Permite orientar la investigación sobre la inaplicabilidad de la normativa.

Por su parte, “La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos” de Andrés Felipe Guzmán Gómez egresado de la Universidad Católica De Colombia en el 2015, establece la creación de la propiedad horizontal como una necesidad a la sobrepoblación que se presenta en Colombia, sin embargo en éste tipo de régimen hay desconocimiento en las funciones que tiene a nivel interno un conjunto cerrado o un edificio, además identifica la ignorancia que se tiene frente a la importancia que reviste la administración como ente de control y vigilancia. Para la investigación es relevante porque se identifica que hay desconocimiento de la norma, no hay una real aplicación y no se da el valor que corresponde a las funciones que tiene la administración para que sea efectiva la figura de la propiedad horizontal.

Ahora bien, “El reglamento de propiedad horizontal, como solución a los conflictos jurídicos presentados en la convivencia del régimen de propiedad horizontal en Colombia, “ley 675 del 3

de agosto de 2001” realizada por Luisa Fernanda Niño Hernández de la Universidad Militar Nueva Granada en el año 2016, denota el devenir normativo a nivel nacional y la necesidad de fortalecer el régimen de propiedad horizontal ya que existe un desconocimiento por parte de los profesionales del derecho e incluso por el Estado ya que hay poco estudio del tema. Como en la mayoría de investigaciones, permite identificar que no hay una efectividad en la aplicación de la ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal.

El trabajo “Propiedad horizontal en Fusagasugá ensayo” de Dora Carolina Castaño de la Universidad Militar Nueva Granada del 2014, se orienta en mostrar la labor de los administradores en la propiedad horizontal, y como éste régimen es una alternativa económica y laboral para quienes tienen la visión de crear empresa, partiendo de ofrecer un servicio satisfactorio. De este modo, contribuye a la investigación porque determina que las administraciones deben adquirir un orden, respetando siempre a la comunidad ejerciendo funciones en pro del buen desempeño.

Finalmente, “Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia: Estudio del alcance de la Ley 675 de 2001 y su eficacia frente a la relación entre copropietarios y administrador a 2016” de Uriel Cristóbal Acevedo Orrego y Natalia Piedrahita Callejas en la Universidad de San Buenaventura Medellín del 2016, destaca que dado el estudio normativo de la propiedad horizontal, la mayoría de veces son insuficientes las alternativas de solución de conflictos ya que por lo general se recurre al Comité de Convivencia o a los Métodos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) y no hay una intervención efectiva desde la administración. Da lugar a que la investigación identifique las estrategias más utilizadas para la solución de conflictos dentro de los conjuntos o edificaciones.

Marco Teórico

Reseña Histórica

Finalizando la década de los ochenta, en Colombia se implementó el concepto de renovación urbana para transformar las ciudades de manera significativa tal como se venía haciendo en Latinoamérica en general. La primera normativa expedida fue la Ley 9 de 1989 que dio lugar a pensar en la ciudad como un espacio de desarrollo y avance, la cual plantea que:

”Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.” (Ley 9, 1989, Art.39)

A través los años las transformaciones en Colombia tomaron una gran acogida y se fueron re-estructurando las ciudades. En el año 2006, el Plan Nacional de desarrollo planteó el proyecto “*Construir ciudades amables*”, una contemplación sobre las dificultades en el país en términos de patrones de desarrollo urbano, allí se propiciaron estrategias sobre las problemáticas a tratar: agua potable y saneamiento básico, transporte urbano y vivienda.

En el año 2007, la ley 1151 de 2007 implementó el concepto de Macroproyectos de Interés Social Nacional, como una forma de implementar soluciones reales en el país, el cual establece que:

“El Gobierno Nacional en desarrollo de la presente ley podrá definir, formular, adoptar, ejecutar y financiar los macroproyectos de interés social nacional, y señalar las condiciones para su participación y desarrollo, con el fin de promover la disponibilidad

del suelo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social.” (Ley 1151, 2007, Art. 79)

En el año 2009, la Alcaldía de la ciudad de Manizales, aplicó la renovación urbana, a través de la implementación del “Macroproyecto Centro Occidente de Colombia San José de Manizales”, Resolución No. 1453 del 27 de julio de 2009. La cual estableció como objetivo:

“renovar y redensificar la zona norte del centro de la ciudad de Manizales, para generar suelo urbano – en especial para Vivienda de Interés Social y Prioritaria, y promover nuevos desarrollos integrales, tendientes a mejorar las condiciones de vida de la población a través del reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo, el incremento de zonas por habitante, y la dotación de equipamientos e infraestructura vial y de servicios” (Resolución 1453, 2009, Art. 4).

A pesar de que la Alcaldía e Manizales tenía como fin articular una política pública en la comuna San José de acuerdo a estudios previos realizados en Manizales que se hallaron problemáticas como desempleo, escasez de espacio público, déficit en los planes de vivienda, entre otros, no se logró un cambio positivo y se identificó una precaria y deficiente situación en el sector después de llevar a cabo el macroproyecto, tal como lo establece un estudio realizado por la revista Virajes en el año 2013 de la Universidad de Caldas:

“El tejido social de la comuna San José fue violentado y destruido con la implementación del Macroproyecto; los espacios comunales, las tiendas de barrio, las redes de supervivencia, fueron afectados por la destrucción del área intervenida para la construcción de la avenida Colón y de las zonas que poco a poco ven cómo las residencias son derribadas.” (Serrano y Vallejo, 2013, pag. 236)

Se evidencia una problemática frente a la ejecución de una política pública que la administración municipal estableció como necesaria pero que desató una problemática eminente social, no se tuvo en cuenta la conservación y rehabilitación de los habitantes de la comuna, la mayoría de familias fueron perjudicados:

“En términos de los objetivos sociales del proyecto, no se generaron los beneficios esperados; por el contrario, el proyecto afectó a un importante número de personas y familias. La manera como se hizo el proceso de demolición de viviendas, obligó a las familias a salir de manera inmediata del sector, afectando el tejido social y destruyendo redes sustanciales en comunidades vulnerables.” (Serrano y Vallejo, 2013, pag. 236)

Empresa de Renovación Urbana de Manizales – ERUM

La Empresa de Renovación Urbana de Manizales – ERUM- es una empresa industrial y comercial creada para llevar a cabo proyectos estratégicos de renovación urbana, ha sido pieza clave para intervenir en los problemas de la comuna San José, y en particular al tema que aquí interesa, gestionó con el Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA- la adjudicación a familias de la comuna de subsidios de vivienda de interés prioritario. Si bien, el objeto de la institución es:

“Consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social, administrando” (Decreto 555, 2003, Art. 2)

De este modo, la Empresa de Renovación Urbana de Manizales – ERUM- adelanta procesos que permitan la convivencia y habitabilidad de estas familias ya que las viviendas adjudicadas se rigen por la Ley 675 de 2001 que regula la propiedad horizontal.

Ahora bien, a nivel histórico se puede hablar del concepto de propiedad horizontal a partir de la ley 182 de 1948, “Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”, aquí se estableció que:

“Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su

piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros, techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.” (Ley 182,1948, Art. 3)

Dicha ley estableció la división en pisos o departamentos de un edificio conformados en unidades privadas y áreas comunes. En éste sentido estableció lineamientos básicos como la existencia de representación legal, lo derechos y deberes de cada propietario, la administración como ente intermedio para la toma de decisiones unánimes y el cobro de las cuotas de administración mediante acta de asamblea general.

Régimen de Propiedad Horizontal

En 1985 se expidió la ley 16 de 1985, aquí el concepto de propiedad horizontal se desarrolla de manera minuciosa y clara:

“Es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un Inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquéllas al dominio de la persona Jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta ley.” (Ley 182, 1985, Art. 1)

Sin embargo, ésta normativa junto con la ley 182 de 1948, continuaron rigiendo de manera igual dentro del país. El decreto 1365 del 28 de abril de 1986, reglamentó los requisitos para la constitución del régimen de propiedad horizontal así:

“Podrán someterse al régimen de propiedad horizontal que establecen las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, tanto los edificios de uno o varios pisos, como los grupos de edificios que constituyan un conjunto, construido o por construirse, sobre el mismo terreno, que sean susceptibles de división en unidades privadas independientes con salida directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común.” (Decreto 1365, 1986, Art. 1)

Se establecieron entonces las limitaciones para el traspaso de los bienes comunes y la organización de las asambleas en torno a convocatorias, funciones de ésta, del administrador y del representante legal.

En 1998, la Ley 428 "Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal", en esta norma se definen las unidades inmobiliarias cerradas:

“La presente ley tiene por objeto establecer los principios generales para el desarrollo y funcionamiento de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y la reglamentación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y la reglamentación de los derechos y obligaciones de los copropietarios respecto a su municipio o distrito; organizar su funcionamiento para procurar una mejor calidad de vida y una convivencia armónica de los copropietarios, moradores y usuarios, y establecer áreas comunes de servicios sociales necesarios bajo estándares mínimos nacionales. (Ley 428, 1998, Art.1)

Finalmente, para el año 2001, la ley 675 de 2001 dio un viraje a la noción de propiedad horizontal de una manera corta y concreta, que aún rige en Colombia:

“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.” (Ley 675, 2001, Art. 1)

En ésta ley se fortifican varios aspectos que constituyen la copropiedad respecto a la solidaridad y la participación de los habitantes de la propiedad horizontal, si bien, se habla de decisiones en grupo. Por su parte, el artículo 3 de la ley 675 de 2001 hace las definiciones pertinentes sobre el Régimen de propiedad horizontal, el cual es:

“Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. “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.” (Ley 675, 2001, Art. 3)

Dentro del régimen se pueden identificar los siguientes espacios que están sometidos a dicho sistema jurídico:

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.

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 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.

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.

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.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

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. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

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 presente ley.

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 semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. (Ley 675, 2001, Art. 3).

En general, la ley busca garantizar la convivencia pacífica de sus habitantes y seguridad sobre los inmuebles sometidos a ella, además de cumplir la función social y ecológica de la propiedad. Es una institución jurídica que posee una normativa que reglamenta la forma en que se dividen los bienes inmuebles y la relación que tienen propietarios de los bienes privados y los bienes comunes dentro de un terreno o edificio.

Modelo Entrevista No Estructurada.

- Cuénteme acerca de aspectos de su vida personal, como nombre, documento de identidad, edad, ocupación, dirección de residencia y teléfono.
- Tengo entendido que usted vivió en la comuna San José. Cuénteme sobre su experiencia en el sector en términos de convivencia.
- En el año 2009 la administración municipal llevó a cabo el macroproyecto de la comuna San José que implicó una re-asentamiento de la población del sector, me puede decir qué pasó con usted y su familia dentro de ese proceso.
- En el 2016, la Empresa de Renovación Urbana de Manizales –ERUM- adjudicó apartamentos a 24 familias en torno a la propiedad horizontal donde usted salió beneficiario, cuénteme acerca de esta nueva experiencia.
- ¿Qué conoce la normativa que cobija la propiedad horizontal?
- ¿Conoce de los derechos y deberes que debe cumplir al vivir en propiedad horizontal? Puede decirme algunos derechos y deberes.
- ¿Conoce sobre las implicaciones que acarrea el incumplimiento de sus derechos y deberes?
- ¿Qué diferencias percibe en el paso de convivir en un vecindario a convivir en una propiedad horizontal?

Análisis De Resultados

En términos generales se tomó como muestra para la investigación de 10 habitantes el edificio Portal De San José, quienes conforman a la población re-asentada por la administración municipal en el año 2009 en el macroproyecto de la comuna San José y a quienes se les entregaron apartamentos en el edificio portal de San José en el año 2015. La Empresa de Renovación Urbana de Manizales - ERUM – fue la encargada de acompañar en éste proceso a la comunidad, y con un equipo interdisciplinario asesoró sobre la temática a las familias. Sin embargo, en las 10 entrevistas realizadas, se pudo evidenciar que no hubo una interiorización sobre lo que implica vivir en propiedad horizontal, las respuestas de la mayoría se enfocaron en manifestar que tienen conocimientos básicos del manual de convivencia y del Código de policía, tergiversando de ésta manera la información sobre la ley 675 de 2001.

Los deberes y derechos que conocen son los siguientes: existe una administración que decide sobre los asuntos del edificio, los cuales versan sobre los arreglos del apartamento y que deben ser consultados primero con los integrantes de la administración, se debe pagar una cuota mensual de diez mil pesos (\$10.000), el aseo se debe hacer entre todos, no puede haber exceso de ruido, no debe haber mascotas, se deben respetar las áreas comunes y la tienda se debe situar en el primer piso por cuestiones de seguridad.

El problema más relevante que se puede hallar es el parqueo de motos en zonas comunes, a pesar de que hubo reuniones de los miembros de la administración para solucionar el altercado, no se acataron los llamados de atención y se tomó como alternativa de solución de conflictos acudir a una inspección de policía que tiene pendiente realizar una audiencia.

Otras falencias que identifican los habitantes del edificio son el exceso de ruido, la acumulación de basuras y el no pago de la administración.

Por su parte, la diferencia que la comunidad percibe en el paso de vivir de un vecindario a una propiedad horizontal tiene que ver con que en el primero hay una individualidad ya que la casa es un espacio propio del cual se puede disponer, no hay intervención del vecino en la propiedad individual, mientras que en la segunda debe haber un respeto por el otro, se debe pensar en una propiedad colectiva y en cumplir con la normativa en torno al bienestar de la comunidad.

A continuación un cuadro comparativo que explica la transición de la propiedad individual a la propiedad colectiva:

Propiedad individual	Propiedad colectiva
<ul style="list-style-type: none"> • Uso privado del apartamento u oficina. • Uso exclusivo del apartamento u oficina. • No existe una administración. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uso conjunto del terreno, entrada, escaleras. • Uso no exclusivo de todas las áreas comunes del edificio. • Existe una administración para debatir sobre temas comunes al edificio o conjunto.

Conclusiones

Se realizaron 10 entrevistas dirigidas a los habitantes del Edificio Portal de San José que hacen parte de las 24 familias que benefició la Empresa de Renovación Urbana de Manizales - ERUM - en el año 2015 y que hacen parte de la población re-asedada dentro del Macroproyecto de la Comuna San José.

Según la percepción de los entrevistados, la administración municipal dentro del Macroproyecto San José ha realizado un reasentamiento de la población, pero han existido problemas en tanto en dicho re-asedamiento se han entregado viviendas en torno a la propiedad horizontal en las cuales los beneficiarios no tienen conocimiento de la normativa, el régimen de la ley 675 de 2001. De manera básica conocen acerca de sus deberes y sus derechos como reglas de convivencia.

Se identifica que hay un desconocimiento de la normativa, a pesar de que la Alcaldía de Manizales dio a conocer las obligaciones de los propietarios al adquirir su apartamento y en general capacitó a la población con la Ley 675 de 2001, no la han estudiado ni interiorizado.

En términos generales se percibe que hay una confusión de la Ley 675 de 2001 con el Código de Policía, al momento de preguntar por los derechos y deberes, los que más se mencionaron es que no se debe hacer ruido en exceso, se debe respetar el espacio de los vecinos, debe haber aseo en el edificio para mantenerlo limpio, los propietarios de mascotas deben velar porque estos no ensucien el edificio, se debe hacer un pago mensual de la administración y finalmente, las áreas comunes son para todos, en el caso del edificio, el primer piso es utilizado para parquear motos y ha sido la problemática más relevante ya que el espacio no fue constituido para ser parqueadero.

Por su parte, existe ineficacia en las reglas que se establecen dentro del edificio, si bien, la mayoría de entrevistados conoce que la administración es la organización encargada de resolver los problemas, pero a pesar de que ésta ha tratado de intervenir, no se ha solucionado la temática del parqueo de las motos en las áreas comunes, hasta el punto que los integrantes se asesoraron con la Empresa de Renovación Urbana de Manizales - ERUM - , luego con la Personería, y finalmente tratan el asunto con una inspección de policía que está pendiente de una audiencia para intervenir de manera positiva en el asunto.

La incidencia de la normativa contenida en la ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal en la transición de propiedad individual a propiedad colectiva en los bienes adjudicados a las familias del Portal San José ha sido relevante, si bien, la mayoría de entrevistados perciben un cambio significativo en el paso de vivir en una casa a vivir en un apartamento, distinguen que su espacio personal se ve afectado por los vecinos, deben acatar unas reglas mínimas de convivencia, y a pesar de que algunos las cumplen, otros no.

Estrategias de fortalecimiento en la aplicabilidad de la Ley 675 de 2001

Luego de efectuado el análisis de los resultados arrojados por el instrumento aplicado, se plantea por parte de esta investigadora, la necesidad de capacitar a los integrantes de la Administración sobre la ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal, ello porque son quienes deberían conocer la manera de intervenir para solucionar los conflictos y son los que más la desconocen dando lugar a que no haya un efectivo cumplimiento de la normativa.

La idea es implementar los mecanismos de solución de conflictos que establece el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 como eje de un conducto regular, antes de ir una instancia judicial, dando a conocer que se puede acudir primero, a un Comité de Convivencia, siendo este un grupo mediador que permita presentar fórmulas de arreglo y fortalecer las relaciones de vecindad, y si dicho procedimiento no se cumple, se acudirá a la segunda opción, los Mecanismos alternos de solución de conflictos que tienen como mediadores a la autoridad jurisdiccional.

La conciliación es el medio más idóneo para intervenir en la solución de conflictos, permite que las partes encuentren la manera de resolver sus conflictos con la ayuda de un tercero, llamado conciliador quien facilita el diálogo y promoviendo fórmulas de acuerdo y así terminar con las diferencias si hay voluntad de las partes. Con este procedimiento se permite tener libertad de acceso a los centros de conciliación como las notarías, las cámaras de comercio, los consultorios jurídicos de universidades con Facultad de Derecho, entre otros. La efectividad radica en que la conciliación ahorra tiempo y dinero, además de que tiene consecuencia legal y presta mérito ejecutivo para una futura demanda, si es el del caso.

Se concluye de ésta investigación la ineffectividad en la ejecución de la Ley 675 de 2001 sobre el régimen de propiedad horizontal en los bienes adjudicados a las familias de la Comuna San José de la ciudad de Manizales, dado que la población posee un gran desconocimiento de la normativa, no tiene una apropiación del tema y recurre a la analogía para interpretar la ley a partir del Código de Policía, es decir, hay un desinterés por parte de los copropietarios ya que no participan de los conflictos que surgen dentro del régimen, así mismo, conocen a quiénes conforman la asamblea general, pero no las funciones que ellos cumplen.

Recomendaciones

Con lo anterior, resulta urgente la necesidad de capacitar a las personas de sobre las funciones, atribuciones y límites de la administración; requiere de la intervención del Consejo de administración y la asamblea general para que cumplan con los principios constitucionales

Por otro lado, es menester capacitar a las personas sobre sus derechos y deberes en el régimen de propiedad horizontal, en tanto la ley establece unas sanciones ineludibles, ello con el fin de disminuir el desconocimiento y recurrir a los métodos alternativos de solución de conflictos, además de promocionar una cultura de la convivencia pacífica, respetando el reglamento porque éste se enfoca en la defensa y protección de la Constitución Política de 1991, donde concurren derechos individuales y colectivos. Es por ello que los órganos destinados a la convivencia pacífica requieren de procesos de educación a la población, con el fin de minimizar las controversias y mejorar el nivel de los habitantes.

Bibliografía

- Acevedo, U. & Piedrahita N, (2016). “Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia: Estudio del alcance de la Ley 675 de 2001 y su eficacia frente a la relación entre copropietarios y administrador a 2016.” Artículo de Reflexión presentado para optar al

título de Abogado, Universidad de San Buenaventura Medellín, Facultad de Derecho, Derecho, Medellín.

- Cantor, F., Rivera, M. A. & Ramírez, J. A. (2013). La comuna San José en la mira: transformaciones urbanas y redes sociales vistas a través de la fotografía. *Revista Luna Azul*, 37, 162-195.
- Castaño, D, (2014) “Propiedad horizontal en Fusagasugá ensayo” Universidad Militar Nueva Granada. Facultad de estudios a distancia administración de empresas diplomado finanzas para la toma de decisiones.
- Departamento Nacional de Planeación, (2006). “Visión Colombia II centenario: 2019. *Construir ciudades amables, propuesta para discutir*”. Colombia, Imprenta Nacional de Colombia.
- Guzmán, F, (2015). “La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos” Universidad Católica De Colombia.
- Nader, L (2002). “Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia” Pontificia Universidad Javeriana.
- Niño, L, (2016). “El reglamento de propiedad horizontal, como solución a los conflictos jurídicos presentados en la convivencia del régimen de propiedad horizontal en Colombia, “ley 675 del 3 de agosto de 2001”. Universidad Militar Nueva Granada, Facultad De Derecho. Bogotá D.C.
- Marín, G, (2006). “Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia”. Universidad de Medellín.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, (2009). “Resolución No. 1453 del 27 de julio de 2009. Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Centro Occidente de Colombia San José” del Municipio de Manizales, Departamento de Caldas. *Recuperado de <https://es.slideshare.net/genesis182/macroproyecto-san-jose-resolucion-1453-2009-manizales>*
- Ramírez, A, (2010). “Del régimen de propiedad horizontal. Un estudio del manual de convivencia como sistema alternativo de solución de conflictos” Universidad Católica De Colombia.

- Régimen Legal de Bogotá (1986) “Decreto 1365, 1986, por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal.” Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3441>
- Régimen Legal de Bogotá, (1948). “Ley 182 de 1948. [Derogada por el art. 87, Ley 675 de 2001](#) "Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio". Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=323>
- Régimen Legal de Bogotá, (1985). “Ley 16 de 1985. [Derogada por el art. 87, Ley 675 de 2001](#) por la cual se modifica la Ley [182](#) de 1948 sobre propiedad horizontal. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3432>
- Régimen Legal de Bogotá, (1989). “Ley 9 de 1989 Nivel Nacional. *Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*”. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1175>
- Régimen Legal de Bogotá, (1998). “La Ley 428 de 1998 "Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal" Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=334>
- Régimen Legal de Bogotá, (2003). Decreto 555 de 2003. Por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda». Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=7555>
- Régimen Legal de Bogotá, (2011). Ley 1151 de 2011 Nivel Nacional. “[Derogado por el art. 276, Ley 1450 de 2011](#), salvo los arts. 11, 13, 14, 15, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 31, 39, 49, 50 excepto su tercer inciso, 62, 64, 67, los incisos primero y tercero del 69, 70, 71, 76, 80, 82, 87, 88, 89, 90, 91, 97, 98, 106, 110, 112, 115, 118, 121, 126, 127, inciso primero del 131, 138, 155 y 156”. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=43101#276>
- Ruiz, D. (2014). “Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia” Universidad Libre, Facultad de derecho. Centro de investigaciones socio-jurídicas.
- Sánchez, O, (2013). “La propiedad horizontal en Colombia (ley 675 de 2001): el manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos. Universidad Católica de Colombia.

- Serrano, E & Vallejo, V, (2013). “La renovación en la comuna San José: un paso atrás en el desarrollo urbano de Manizales”. En: Virajes, Vol. 15, No. 2. Manizales: Universidad de Caldas.
- Valencia, J, & Giraldo, H, (2014) “El cumplimiento de la ley de propiedad horizontal (ley 675 de 2001) como marco para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado torres de buena vista en la ciudad de Manizales.” Universidad De Manizales.