

**LA EJECUCIÓN DE LA LEY 675 DE 2001 EN LA RESOLUCIÓN DE
CONTROVERSIAS PRESENTADAS EN LA ADMINISTRACIÓN DE LAS
PROPIEDADES HORIZONTALES DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO DE
RIONEGRO¹**

**The execution of law 675 of 2001 in the resolution of disputes presented in the
administration of horizontal properties of social interest and priority of Rionegro**

Sara Cristina Agudelo Pino, Yaned Andrea Rivera García² y Lucero Ocampo Henao³

Resumen

La Ley 675 de 2001 establece el régimen de propiedad horizontal en Colombia, una norma de carácter general que rige a nivel nacional para este sector específico. Sin embargo, la aplicación de esta norma en los conflictos que a menudo se presentan en la administración de unidades residenciales de interés social o prioritario, puede resultar compleja. Esto se debe a que los propietarios y arrendatarios no tienen suficiente conocimiento sobre las obligaciones que se generan en este tipo de propiedades, lo que conlleva a la intervención del aparato judicial, dejando de lado la posibilidad de la conciliación o aún más importante, la prevención de conflictos.

La presente investigación se enfoca en identificar las deficiencias y omisiones en la aplicación de esta ley y su impacto en la convivencia entre los ciudadanos que habitan en propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal. La metodología utilizada es socio-jurídica, que implica un estudio crítico y reflexivo de las normas y su aplicación a un grupo poblacional específico.

Palabras Claves: Propiedad Horizontal, ejecución de la norma, obligaciones, controversias, convivencia, solución de conflictos.

¹ Universidad Católica de Oriente. Artículo de reflexión para optar el título de abogadas. Finalizado el 24 de marzo de 2023.

² Estudiantes del programa de derecho. Universidad Católica de Oriente. Rionegro – Antioquia (Colombia). E-mail: sara.agudelo4614@uco.net.co, yaned.rivera0296@uco.net.co

³ Asesora. Universidad Católica de Oriente. Rionegro – Antioquia (Colombia). E-mail: locampo@uco.edu.co

Abstract

Law 675 of 2001 establishes the horizontal property regime in Colombia, a general rule that applies at the national level for this specific sector. However, the application of this norm in the conflicts that often arise in the administration of residential units of social or priority interest, can be complex. This is due to the fact that the owners and tenants do not have sufficient knowledge about the obligations that are generated in this type of property, which leads to the intervention of the judicial apparatus, leaving aside the possibility of conciliation or even more importantly, prevention. of conflicts.

This research focuses on identifying the deficiencies and omissions in the application of this law and its impact on coexistence among citizens who live in properties subject to the horizontal property regime. The methodology used is socio-legal, which implies a critical and reflective study of the regulations and their application to a specific population group.

Key words: Horizontal Property, execution of the norm, obligations, controversies, coexistence, conflict resolution.

Introducción

En la jurisdicción del municipio de Rionegro, Antioquia, se observan diversas falencias en la administración de propiedades horizontales, especialmente en proyectos de vivienda de interés social y prioritario como Villa Camila, Jardines de Cimarronas, Alegría de la Fortuna, Arrayanes, Alejandría, entre otros. Esto se debe a las condiciones sociales, culturales y económicas de los adquirentes de estas viviendas, quienes en muchos casos desconocen la figura de la administración. Además, los lineamientos trazados para asegurar el funcionamiento y mejoramiento de la propiedad horizontal resultan imprecisos y poco exigibles, lo que crea dificultades insubsanables para los copropietarios en el cumplimiento de las obligaciones asociadas, tales como el mantenimiento de zonas comunes y el pago de servicios públicos. En consecuencia, resulta fundamental contar con los elementos mínimos necesarios para atender las funciones y obligaciones asociadas a la propiedad horizontal, a fin de garantizar su correcto funcionamiento y evitar problemas en el futuro.

Teniendo en cuenta que el artículo 1° de la Ley 675 tiene como objeto regular la propiedad horizontal, una forma especial de dominio en la que convergen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y la función social de la propiedad en los inmuebles sometidos a ella. (Congreso de la República. Ley 675, 2001).

Es importante destacar que el incumplimiento de las obligaciones asociadas a las cargas impuestas en los reglamentos de propiedad horizontal puede generar sanciones que incluso pueden afectar el derecho al dominio de los inmuebles, llegando al punto de embargarlos para el pago de éstas. Por lo tanto, la regulación establecida al generarse estos proyectos debe ser rigurosa para evitar dificultades en la administración de la copropiedad, conflictos entre los copropietarios y desdibujar el objeto de la Ley de propiedad horizontal.

Es fundamental tener en cuenta que la mayoría de estos proyectos buscan garantizar el derecho a la vivienda digna, reconocido en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, el cual establece que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

En la presente investigación se ha realizado un rastreo documental en diferentes bases de datos y repositorios de universidades colombianas, así como un análisis de la jurisprudencia de la

Corte Constitucional para identificar las principales sentencias relacionadas con el tema objeto de estudio.

En este estudio, se han seleccionado sentencias, artículos y tesis de posgrado según las categorías centrales que componen el problema de investigación, su temporalidad, importancia jurisprudencial y dogmática. Si bien hay múltiples investigaciones que versan sobre la propiedad horizontal, este estudio se enfoca en las controversias o dificultades que se pueden presentar en la administración de una propiedad horizontal en viviendas de interés social y prioritario.

El enfoque metodológico utilizado es socio-jurídico, ya que implica un estudio de normas y la aplicación a un grupo poblacional específico que gira en torno al régimen de la propiedad horizontal, con el objetivo de descubrir deficiencias y omisiones críticas y reflexivas en este régimen. El propósito de esta investigación es analizar los presupuestos frente a los cuales se presentan controversias o dificultades en la administración de las propiedades horizontales de interés social y prioritario, con la perspectiva en las posibilidades de acceso a mecanismos alternos como la conciliación y a su vez la prevención de conflictos a través de la capacitación y socialización de la Ley 675 de 2001.

Para cumplir con este propósito se desarrollan tres objetivos específicos mediante capítulos. El primer capítulo describe la historia del régimen de la propiedad horizontal y su evolución en la legislación colombiana. El segundo capítulo hace la identificación de la percepción de la comunidad que habita en el régimen de propiedad horizontal, especialmente desde la óptica de aplicación de la norma objeto de estudio. Finalmente, el tercer capítulo determina las controversias más notables que surgen de la administración de las propiedades horizontales de interés social y prioritario.

El guía de estudio de la presente investigación es de orden descriptivo-analítica, ya que busca especificar los elementos principales del régimen de propiedad horizontal con el objeto de detectar posibles vacíos que estén afectando a los usuarios de este régimen. El tipo usado será bimodal, es decir, cualitativa, ya que se requiere realizar un análisis de la eficacia de la norma en mención y recolectar información de las controversias que se presentan en la administración de las propiedades horizontales, lo que implica un contacto directo con la población o comunidad que habita bajo este régimen y cuantitativa en el momento de la ponderación de las controversias más cruciales que merecen toda la atención.

En conclusión, este estudio argumenta que debido al incumplimiento de las obligaciones que tiene el habitante de propiedad horizontal por desconocimiento de la norma, generan conflictos que afectan la administración de la propiedad y la sana convivencia entre copropietarios. Sin embargo, como objetivo se plantean alternativas de solución, a través de la conciliación y en especial la prevención de controversias entre residentes, mediante la capacitación, concientización y culturización de este sector, a partir de la etapa inicial de adquisición de la unidad de vivienda o en su defecto de manera posterior, brindando la posibilidad de profundizar el conocimiento relacionado con el derecho a la propiedad privada, las cargas o gravámenes que trae y promover la convivencia pacífica entre copropietarios.

1. Historia del Régimen de Propiedad Horizontal y su Evolución en la Legislación Colombiana

1.1 Antecedentes Históricos

La propiedad horizontal como una forma de habitar bajo una edificación o vivienda con múltiples personas tiene antecedentes históricos que se remontan a las primeras eras humanas, no obstante resulta ser la época grecorromana en la que dicha figura de copropiedad adquirió una mayor relevancia social e histórica, en este periodo se logró una consolidación arquitectónica y social de viviendas divididas en varias partes, permitiendo que el piso superior de una casa pudiera formar una propiedad distinta y ser objeto de venta. En la antigua Roma, se utilizaba la figura del "dominium ex iure Quiritium" como el ejercicio de la propiedad para los ciudadanos romanos.

En relación a las figuras de la copropiedad, surgió en la antigua Roma el *consortium erecto non cito*, que refería a la sucesión del *pater familias* en el que las propiedades transferidas por la muerte del padre no podrían ser divididas –o sin división–. Existieron adicionalmente figuras que encuentran un mayor aparejamiento con la referida propiedad horizontal, como lo serían el *rem communem esse*, *rem communen habere* o *rem plurium esse* que surgieron durante las primeras épocas romanas, dichos conceptos pretendían encuadrar los derechos en común que existían sobre la *res materia* que por la naturaleza de las cosas debían ser *communen* a la totalidad de propietarios.

Sobre estos incipientes conceptos se desarrollaron posteriormente *leyes* que describían regulaciones sobre *communen habere* o *plurium esse* que arrojaron por resultados los conceptos de *condominium* y *comproprietas* describiendo las acciones judiciales que tendrían cabida en estos

escenarios de propiedad compartida como lo serían la *actio communi dividendo*, *cautio damni infecti* entre otros (Fernández de Buján, 2012).

Estas concepciones romanas se consolidaron a lo largo de la edad media en el que por el perfeccionamiento feudal se concibieron y desarrollaron los burgos y las primeras aglomeraciones que posteriormente configurarían los estados-naciones, aparecidos durante la segunda mitad del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX, durante este último período surgieron dos de los eventos de mayor importancia para el nacimiento de la modernidad, a saber, la Revolución Francesa y la Revolución Industrial lo que llevó a la construcción de edificios de apartamentos. En ese momento, la propiedad horizontal comenzó a tomar forma moderna, y las primeras leyes que la regulaban aparecieron en Estados Unidos en la década de 1850.

En América Latina, la propiedad horizontal tuvo un fuerte impacto en la regulación de la propiedad inmobiliaria en la región, en gran parte debido a la influencia del derecho romano y de la legislación española, que se remonta a los tiempos de la conquista y la colonización.

En Colombia, la propiedad horizontal se desarrolló principalmente a partir de la segunda mitad del siglo XX, como una respuesta a la creciente demanda de vivienda en las ciudades y a la necesidad de organizar y regular la propiedad de edificaciones de varias unidades. En este contexto, se promulgaron leyes y normas que establecieron las reglas para la creación y funcionamiento de las propiedades horizontales en el país.

1.2 Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia

La propiedad horizontal en Colombia tiene sus raíces en los disturbios que ocurrieron en Bogotá tras la muerte de Jorge Eliécer Gaitán el 9 de abril de 1948, conocido como el Bogotazo. Como resultado de estos disturbios, muchas construcciones y viviendas resultaron dañadas, lo que llevó a la creación de la ley 182 de 1948 el 29 de diciembre de ese año. Esta ley tenía como objetivo estimular la construcción y mejora de edificios afectados por los disturbios, y fue a través de ella que se comenzó a regular la propiedad horizontal en Colombia.

La ley 182 de 1948 fue posteriormente reglamentada por varios decretos, como el 1335 de 1959, el 144 de 1968 y el 107 de 1983, los cuales fueron derogados por el decreto 1365 de 1986. Sin embargo, el Ministerio de Desarrollo (hoy en día el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio) reconoció la necesidad de actualizar y mejorar la legislación existente para adaptarla al desarrollo físico y normativo de las ciudades y municipios.

En agosto de 2001, se promulgó la ley 675, que estableció la división, organización, derechos y deberes de las copropiedades que cuentan con bienes privados y comunes. Esta ley es la que actualmente rige la propiedad horizontal en Colombia y ha permitido una mayor regulación y protección de los derechos de los propietarios y residentes de edificios y conjuntos residenciales (Sánchez, 2013).

En la obra “El modelo de propiedad horizontal en Colombia y los derechos fundamentales: Ley 675 de 2001” de Héctor Elías Hernández Velasco, refiere los orígenes de la propiedad horizontal en Colombia, aludiendo:

La Ley 675 de 2001 regula la forma especial de dominio denominada "propiedad horizontal", en la que concurren derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y 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. Con esta Ley, y con los supuestos en ella consagrados, se da un paso más en la consolidación de un régimen de dominio, que comprende el reconocimiento de un tipo de propiedad individual con una comunal. La evolución de esta clase de propiedad se inició en 1948, después de la destrucción del centro de Bogotá tras los hechos del 9 de abril; hecho que significó un gran problema de carácter jurídico en el proceso de reconstrucción de la ciudad, y que se resolvió a partir de la expedición de la ley 182 de aquel año, siendo, además, el primer esbozo del régimen de propiedad horizontal en Colombia. Posteriormente, se han venido expidiendo diversas normas con igual fin, como la Ley 16 de 1985 y la actual Ley 675 de 2001 (Hernández, 2001).

La última modificación de esta norma fue el 15 de enero de 2021 mediante la Ley 2079, en ella se establece disposiciones de Vivienda y Hábitat en sus artículos 42 al 46 adiciona los artículos 8, 25, 29, 35 y 36 de la Ley 675 de 2001.

En la modificación más vigente la generalidad es que va dirigida a los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de cinco o menos unidades de vivienda, quienes tendrán una flexibilidad con los trámites consignados en los artículos sujetos a modificación.

Es importante mencionar que, una vez constituida legalmente, esta persona jurídica tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y

comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

La persona jurídica que nace de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, y se conforma por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objetivo es administrar correctamente y de manera eficaz los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, así como la creación, órganos de dirección y representación legal, para ello, se establece un reglamento de propiedad horizontal que incluye normas de convivencia y que es la carta rectora de la copropiedad.

Las definiciones conforme al Artículo 3 de la Ley 675 de 2001 describen el régimen de propiedad horizontal, que es un sistema jurídico que somete a un edificio o conjunto, ya construido o por construirse, a ciertas normas. El reglamento de propiedad horizontal es un estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios. Un edificio es una construcción de uno o varios pisos que contiene varias unidades independientes y áreas y servicios de uso general.

Un conjunto es un desarrollo inmobiliario que consta de varios edificios que comparten áreas y servicios comunes y puede tener diferentes usos. Los bienes privados o de dominio particular son inmuebles dentro del edificio o conjunto con salida a la vía pública y uso exclusivo. Los bienes comunes son partes del edificio o conjunto que pertenecen a todos los propietarios de bienes privados y permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Los bienes comunes esenciales son los necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los necesarios para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Las expensas comunes necesarias son los gastos necesarios para la administración y prestación de los servicios comunes esenciales, incluyendo los servicios públicos básicos, mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes. Los costos de mercadeo en edificios o conjuntos de uso comercial se consideran expensas comunes necesarias, con ciertas excepciones y restricciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Las expensas comunes diferentes a las necesarias son obligatorias si son aprobadas por la mayoría calificada exigida por la ley.

Los Coeficientes de Copropiedad son índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes particulares en los bienes comunes de un edificio o conjunto que esté sometido al régimen de propiedad horizontal. Estos coeficientes también definen la participación

de los propietarios en la asamblea de propietarios y la proporción con la que cada uno contribuirá en las expensas comunes, aunque en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, estas últimas pueden ser determinadas por módulos de contribución. El Propietario Inicial es el titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, quien, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. Además, el Área Privada Construida es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes que se encuentren dentro de sus límites, de conformidad con las normas legales, mientras que el Área Privada Libre es la extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus límites, también de conformidad con las normas legales.

1.2.1 Desarrollo del Régimen de la Propiedad Horizontal a Través de la Jurisprudencia

La jurisprudencia también se ha ocupado de regular el régimen de propiedad horizontal, se centra en analizar esta forma especial de dominio, bajo la guarda y los lineamientos de la Constitución Política, por esta razón, es necesario tener conocimiento sobre las observaciones y pensamientos de los Magistrados de la Honorable Corte Constitucional.

La Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia T 035 de 1997. Magistrado ponente Hernando Herrera Vergara, afirmó:

El régimen de la propiedad horizontal es una forma de propiedad que presentan algunos bienes inmuebles, que lleva implícito una serie de obligaciones y restricciones al ejercicio de los derechos derivados de la misma. El derecho de propiedad horizontal supone que el propietario de un inmueble tiene un porcentaje de propiedad sobre los espacios comunes, dicha cuota es inherente a la propiedad del inmueble e inseparable de ésta (Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T 035, 1997).

El Magistrado Alfredo Beltrán Sierra en Sentencia C 726 de 2000 de la Corte Constitucional de Colombia deja claro que coexisten dos derechos, a saber:

“El primero, radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada y el segundo, una propiedad común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas” (Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 726, 2020).

Por su parte la Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia C 488 de 2002, Magistrado ponente Álvaro Tafur Galvis. expresó:

(...) La Ley 675 de 2001 define los bienes privados en la propiedad horizontal como inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo y con salida a la vía pública. Al respecto vale precisar que, conforme a la destinación de las unidades independientes, los edificios y conjuntos pueden ser de uso residencial, comercial o mixto, dependiendo si los espacios individuales se destinan a vivienda, a actividades mercantiles, o a actividades diversas (Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 488, 2002).

La Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia C 318 de 2002, Magistrado Alfredo Beltrán Sierra se pronuncia de la siguiente manera:

(...) Una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a regular 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, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones, y por ello, corresponde a la ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble (Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 318, 2002).

La Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia C 127 de 2004, del Magistrado Alfredo Beltrán Sierra estableció que:

Tal como lo dispone la Ley 675 de 2001, una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar en forma oportuna y eficaz los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal (art.32). Para ello, la ley dispuso la creación de órganos de dirección y administración de la persona jurídica, a saber: la asamblea general de propietarios, el consejo de administración si lo hubiere y el administrador del edificio o conjunto (art. 36) (Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 127, 2004).

Una de las atribuciones del consejo de administración en los edificios o conjuntos en que dicho órgano se constituya, consiste en elegir al administrador de la copropiedad, quien también hace parte, como se vio, de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica, y

quien según lo dispone el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 tiene su representación legal, además de la facultad de tomar las determinaciones necesarias para que dicha persona jurídica cumpla con los fines establecidos en la ley y en el reglamento.

La Corte Constitucional de Colombia, en Sentencia C 782 de 2004, Magistrado ponente Rodrigo Uprimny Yepes establece:

El derecho a la propiedad horizontal puede definirse como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual. Desde sus orígenes en la regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nació directamente del derecho de los propietarios sobre los bienes privados. De manera tal que de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio sobre los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa (Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 782, 2004).

Al analizar las sentencias de la Honorable Corte Constitucional podemos visualizar claramente, el objeto de la ley 675 de 2001, cada una de las sentencias antes citadas, hace énfasis en la persona jurídica que nace a raíz de estas propiedades horizontales de dominio particular sobre las áreas privadas y generador de derechos y obligaciones sobre las áreas comunes que hacen parte íntegra de las mismas, siendo esta norma de imperativo cumplimiento, según lo reitera la Corte.

Esta ley fue creada por la necesidad de regular comportamientos de una realidad social, considerando que, el crecimiento de las ciudades implica una transición en las zonas urbanas y rurales, en el cual el desarrollo urbano avanza apresuradamente y obliga al legislador a dedicar sus esfuerzos en la creación de normas como esta.

No obstante, a pesar de existir una regulación expresa en este sector específico, el desconocimiento de la misma es lo que conlleva a los ciudadanos que habitan en estas propiedades al incumplimiento de sus obligaciones, generando conflictos en la administración de la propiedad, desvaneciendo el objeto y la finalidad que incorpora la normatividad.

Así mismo, se encuentran sentencias en las cuales se le ha dado resolución a esas controversias generadas en la administración de propiedad horizontal, tales como la mora en el pago de las expensas, a través de procesos ejecutivos o impugnación de las decisiones de la Asamblea de Copropietarios, a su vez encontramos sentencias de protección de derechos fundamentales por la discriminación de las personas en situación de discapacidad, debido a las

barreras físicas o arquitectónicas de la propiedad, esto con el ánimo de permitir la integración real y efectiva de esta población.

Para el caso de las propiedades horizontales de interés social o prioritario, este escenario se torna más complejo, considerando que, por inexperiencia no han constituido los órganos de dirección, el fondo de expensas obligatorio para el mantenimiento, mejoras y demás gastos de funcionamiento de estas propiedades, además este tipo de viviendas por lo general no superan los cinco niveles en cada edificio, en relación a las personas en situación de discapacidad, se debe hacer solicitud ante el ente territorial que esté realizando el proyecto o a la empresa constructora para adquirir los primeros niveles con el fin de brindar fácil acceso a su vivienda.

Conforme lo anterior, acceder al aparato judicial por parte de los habitantes de estas propiedades es costoso, contencioso, abriendo una brecha para que surjan conflictos o controversias constantemente, donde el juez no alcanza a conocer la problemática que afrontan estas propiedades de interés social y prioritario, motivo suficiente para que nuestra investigación se focalice en ellas.

Para concluir, la ley y el reglamento de copropiedad horizontal establecen la regulación y definición del contenido y límites de los derechos privados y comunes en este tipo de propiedad. En este sentido, se busca establecer dos aspectos fundamentalmente relacionados: por un lado, el derecho privado, y por el otro, un derecho común interrelacionado con el anterior. Estos son regulados por una ley específica, exclusiva y de obligatorio cumplimiento, que mediante disposiciones generales establece prácticas particulares dispuestas en los estatutos para llegar así a principios, normas y formas de gobierno interno dentro de una comunidad. Se busca siempre una convivencia pacífica con el objetivo de proteger y garantizar los derechos y deberes de los órganos y las personas directa e indirectamente relacionadas con la copropiedad, y de reconocer la existencia, mantenimiento y conservación de los bienes comunes y privados que la conforman. Todo esto está enmarcado bajo la ley 675 del 3 de agosto del 2001 (Niño, 2016).

En este sentido, es fundamental conocer la historia y la evolución del derecho de propiedad horizontal para entender los conceptos doctrinarios, la jurisprudencia y la interpretación privada de quienes aplican las normas de propiedad horizontal en las copropiedades.

1.2.2 Principios Orientadores de la propiedad horizontal desde la Constitución Política de Colombia

La Ley 675 de 2001 enuncia los cinco principios que orientan la propiedad horizontal y que son taxativos, lo que significa que son de obligatorio cumplimiento para todas las personas que habitan en edificios y conjuntos residenciales, debido a que son valores de mandato constitucional.

Es fundamental resaltar la importancia de estos principios, teniendo presente que el derecho de propiedad no es absoluto, el titular del dominio tiene además de derechos, responsabilidades con la sociedad. Es por esto, que estas propiedades deben garantizar la vida y funcionalidad a través de pólizas de seguros, respetar el espacio público, estableciendo claramente las áreas de circulación, recreación, zonas verdes, parqueaderos, entre otros; donde predomine un ambiente sano y libre de contaminación. Asimismo, convivir de manera armónica, teniendo presente donde comienzan y terminan los derechos de los demás copropietarios.

En cuanto a las asambleas de copropietarios, consejos de administración, comités de convivencia o administradores de las propiedades horizontales, éstas no pueden vulnerar los derechos fundamentales de los propietarios con las decisiones tomadas y en consecuencia, si se contrarían las normas previstas, se estaría violando el debido proceso, arrojando como resultado la inexistencia o ineficacia de los actos o decisiones de dichas autoridades.

1.3 Derechos

Los propietarios en las propiedades horizontales tienen derechos que les permiten disfrutar de sus bienes privados, como apartamentos, oficinas, locales y áreas comunes. Cada propietario tiene derecho de dominio exclusivo sobre su unidad privada, lo que significa que puede vender, enajenar, hipotecar o arrendar su propiedad a cualquier título. No obstante, existen límites impuestos por las leyes y reglamentos que deben ser respetados, especialmente en lo que se refiere al "uso exclusivo" para el que fue construido el inmueble. Asimismo, los propietarios tienen derecho a usar y servirse de las áreas y bienes comunes siempre y cuando lo hagan según su naturaleza y destino ordinario, sin perjudicar el uso por parte de los demás propietarios y cumpliendo los reglamentos internos de copropiedad que regulan su operación y uso.

Es importante que la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad y facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con los vecinos.

1.4 Obligaciones

Los propietarios también tienen obligaciones, como el pago de las cuotas de administración y sostenimiento establecidas en los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas pueden demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. Además, es responsabilidad de los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Las Unidades Inmobiliarias Cerradas también tienen la responsabilidad de mantener, reparar y mejorar las zonas comunes y el espacio público interno, y los copropietarios deben asumir el pago de estos servicios.

Las autoridades en la propiedad horizontal son la Asamblea de Copropietarios, el Consejo de Administración y el Administrador. La Asamblea es la máxima autoridad de la copropiedad y está encargada de dirigirla y administrarla. El Consejo de Administración está integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados. La elección del consejo de administración está determinada por la Asamblea general de propietarios. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la Asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el Consejo de Administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Por último, se requiere un Revisor Fiscal.

2. Identificar la Percepción de la Comunidad que Habita en el Régimen de Propiedad Horizontal Respecto a su Contexto Cultural y Social Especialmente desde la Óptica de Aplicación de la Ley 675 De 2001

En este capítulo, se identificará el conocimiento y percepción que poseen los habitantes de viviendas de interés social y prioritario sometidas al régimen de propiedad horizontal en el municipio de Rionegro, Antioquia, acerca de la Ley 675 de 2001. Para ello, se desarrollarán dos subcapítulos:

2.1 Conocimiento y Percepción de los Habitantes de Propiedad Horizontal de Interés Social o Prioritario Acerca de la Ley 675 de 2001

Se realizó entrevistas con fines académicos a los propietarios y arrendatarios de las propiedades horizontales de la Urbanización Villa Camila y Conjunto Residencial Jardines de Cimarronas, Urbanización Pietrasanta, Torres de Alcalá y San Cayetano, ubicados en el municipio de Rionegro Antioquia. Adicionalmente, se entrevistaron varias personas naturales y jurídicas que prestan sus servicios en la administración de estas propiedades, para conocer sus perspectivas acerca del objeto de estudio de esta investigación. Las entrevistas académicas fueron grabadas mediante audios, cuentan con la respectiva autorización de tratamiento de datos y consentimiento para difundirse en la emisora de la universidad Católica de Oriente a través del programa “Hechos al Derecho”.

A continuación, se muestra una descripción de algunas de las respuestas más relevantes de las personas entrevistadas, que manifiestan el conocimiento que tienen acerca de la ley objeto de investigación:

Propietarios/arrendatarios

- Propietario de apartamento en la Urbanización de Villa Camila, categoría VIP, tiempo de residencia más de 10 años.

No conozco el reglamento de propiedad horizontal que me menciona, ni he pagado nunca ninguna cuota de administración, cuando llegan los servicios públicos del edificio se recoge el dinero entre varios vecinos, no todos dan, y éste es un recibo general que es aparte del que pago en mi apartamento. En sí, me gusta mucho vivir en este lugar, a pesar de todo, hay muy buenos vecinos, pero no falta el que hace bullita, tira la basura en días que no pasa el carro y eso a veces trae gallinazos, y con los parqueaderos pues le toca a uno llegar temprano para alcanzar a parquear el carrito sino se queda uno sin donde guardarlo. (L. Suarez, comunicación personal, 12 de septiembre de 2022).

- Propietaria de apartamento en la Urbanización de Villa Camila, categoría VIP, tiempo de residencia nueve años.

En relación a las obligaciones que trae la propiedad horizontal, tengo pleno conocimiento, de hecho, soy una líder esta comunidad, que ha intentado por medio de reuniones con todos los propietarios, tratar de concientizarlos de las responsabilidades que tenemos con nuestra propiedad y con los vecinos, sin embargo, falta aún muchísimas más, para que las personas

empiecen a cumplir con su cargas y por ende, mejorar o incentivar la buena convivencia. (A. Gomez, comunicación personal, 12 de septiembre de 2022).

- Propietaria de apartamento en la Urbanización Villa Camila categoría VIP, tiempo de residencia 4 años.

La verdad es que de administración no se mucho, solo en algunas ocasiones mis vecinos me han invitado a reunión y en ella se ha acordado recoger una cuota para las mejoras del edificio, pero no todos han pagado, porque la señora que se encargó de recoger el dinero que también es propietaria, que ha tenido inconvenientes con las personas que no han cumplido con lo que se acordó en las reuniones y no es justo que unos demos y otros no, el edificio es de todos. La verdad es que convivir en este lugar es duro a veces, porque la gente hace cosas y no respetan el sueño de los demás y algo maluco también es que el tema de las basuras en esta urbanización en general es difícil, porque la sacan a deshoras y se hacen unos morros que empiezan a oler feo y con el olor de avinal es suficiente. (L. Rivera, comunicación personal, 12 de septiembre de 2022).

- Propietario de apartamento en la Urbanización de Jardines de Cimarronas VIP, tiempo de residencia dos años.

En esta urbanización nos hemos reunido los copropietarios para tomar decisiones, recoger los fondos para el edificio y aunque a veces es un poco difícil vivir en conjunto por lo que hay gente que no respeta las normas mínimas de Convivencia, hasta el momento ha sido bueno vivir acá, la mayoría pagamos las obligaciones pero a veces hay problemas para que algunos paguen, hasta el momento en el edificio se paga lo básico pero se necesita de más compromiso para poder realizar las mejoras que el edificio a veces requiere. (J. Giraldo, comunicación personal, 12 de septiembre de 2022).

- Propietaria de apartamento en la Urbanización Senderos de Cimarronas. VIP tiempo de residencia seis meses.

Antes de entregarnos los apartamentos nos citaron varias veces desde la constructora para socializarnos el reglamento de propiedad horizontal, ahí nos indicaron las obligaciones e implicaciones que teníamos que asumir al adquirir ese apartamento, hasta el momento solo han entregado dos torres, sin embargo ya constituimos una asamblea provisional para para elegir un administrador que nos va a realizar todo el proceso de adquirir las pólizas, hacer el fondo de dinero que dice la ley y todo lo que implica la administración, hasta el momento

todos hemos participado y tenemos proyectos inclusive más adelante de incorporar el tema de la vigilancia a pesar de que seamos viviendas de interés prioritario. (L.Silva, comunicación personal, 03 de octubre de 2022).

- Propietaria de apartamento en la Urbanización San Bartolo. NO VIP, tiempo de residencia siete años.

Llevo mucho tiempo habitando en una propiedad horizontal, me gusta por el tema de la seguridad y el acceso a las zonas comunes, es de lógica que para gozar de estos beneficios hay que realizar un pago, para eso está la administración y asamblea de copropietarios que se encargan de velar por la adecuada inversión de los recursos que todos los copropietarios pagamos para mejoras de la urbanización y sus zonas, que en otras modalidades de vivienda no se pueden disfrutar. (D. Caballero, comunicación personal, 03 de octubre de 2022)

- Propietaria de apartamento en la Urbanización Pietrasanta. NO VIP, tiempo de residencia seis años.

Para mí la propiedad horizontal es una de las mejores formas de vivienda porque se puede tener más seguridad, acceso a zonas comunes como son piscinas, gimnasio, aunque en mi caso no tenemos estos beneficios pero hay muchas otras que sí, y efectivamente pues vivir en un lugar así implica unas responsabilidades y obligaciones las cuales hay que sostener con una cuota monetaria mensual, que es lo que siempre nos indica la administración que los dineros van a ser invertidos en la misma propiedad, en las pólizas de seguro de las propiedades o de los edificios y también para las mejoras que requiera en su momento la propiedad. (C. Castro, comunicación personal, 03 de octubre de 2022).

- Propietaria de apartamento en la Urbanización San Bartolo. NO VIP, tiempo de residencia diez años.

Aunque a muchas personas no les gusta vivir en este tipo de propiedades porque les parece que es muy costoso, considero que el valor justifica porque se tienen muchos beneficios y para eso pues obviamente hay que cumplir unas obligaciones, lo que más me gusta es que hay una convivencia sana por el reglamento que ellas exigen e indica el comportamiento que se debe tener dentro de esas propiedades con los demás vecinos en relación al ruido, las basuras, las heces de las mascotas y eso implica una cultura ciudadana, es por esa razón que se paga una administración para que ésta, administre los recursos de una manera adecuada, para que esté en constante vigilancia y hacer cumplir dicho reglamento donde

por incumplimiento de alguno de los propietarios, hay una sanción, entonces considero que es fundamental que la propiedad horizontal tenga una administración asignada a un tercero para evitar inconvenientes. (B. Palacio, comunicación personal, 15 de noviembre de 2022).

- Propietaria de apartamento en la Urbanización Torres de Alcalá. NO VIP, tiempo de residencia un año.

Vivir en una propiedad horizontal es muy diferente a una vivienda tradicional, está tiene unas obligaciones, entre ellas la administración que es la más importante de ellas, vela para que los recursos que pagamos se inviertan bien, se encargue de hacer cumplir las normas básicas de convivencia y que no se perturbe la convivencia, ni mucho menos se utilice de manera inadecuada o irrespetuosa los inmuebles. (L. Hernández, comunicación personal, 15 de noviembre de 2022).

- Arrendataria de apartamento en San Cayetano. NO VIP, tiempo de residencia dos años. En el tiempo que llevo viviendo en San Cayetano, no he tenido inconvenientes, goza de una buena administración y claro que conozco la figura y las responsabilidades que acarrea vivir bajo ese régimen, es normal que se deba pagar siempre para el bienestar de la propiedad, el cuidado, mantenimiento, seguridad, convivencia y sobre el aseguramiento de la misma. (L. Aguilar, comunicación personal, 15 de noviembre de 2022)

Durante la recolección de información, se entrevistaron diferentes personas habitantes de propiedad horizontal de interés social o prioritario ubicadas en el municipio de Rionegro. Aunque algunas de ellas estuvieron un poco reacias, se logró deducir que muchos de los propietarios y arrendatarios tenían un conocimiento casi nulo sobre la Ley 675 de 2001, no habían asistido a una reunión de copropietarios, no tenían un fondo común para guardar las expensas obligatorias para el mantenimiento y mejoras de la propiedad y no contaban con registro de la persona jurídica ante la alcaldía de Rionegro.

Sin embargo, con las preguntas realizadas en las entrevistas, se creó una expectativa en estas personas para comenzar con la aplicación de la Ley 675 de 2001 con el fin de implementar la comunicación asertiva entre copropietarios, dar cumplimiento a las obligaciones y disfrutar de sus derechos.

Además, se encontraron personas con pleno conocimiento de la norma y aplicación de los derechos y obligaciones. Estos contaban con el registro de la persona jurídica ante el ente competente, tenían conformada la Junta de Copropietarios, un fondo común donde recolectaban

las expensas que habían pactado en las reuniones y habían nombrado a una persona que sería su representante legal para todas las gestiones del edificio.

Es importante destacar que existen variables en este nicho que van ligadas al contexto cultural y social de las personas, desconocimiento de la norma por falta de iniciativa de las constructoras o propietarios que no capacitaron a las personas que habitarían en estas unidades de vivienda y falta de motivación de los propietarios o arrendatarios para dialogar con los demás integrantes de las manzanas o torres al cual estaban adscritos, para proponer ideas para la administración de sus recursos y reinvertir en la propiedad horizontal, toda vez, que ésta es una persona jurídica sin ánimo de lucro.

2.2 Contexto Cultural y Social de las Personas que Habitan en Viviendas de Interés Social y Prioritario

Para complementar la información obtenida de las entrevistas practicadas a los propietarios, se entrevistaron varias personas dedicadas a la administración de propiedades horizontales en el municipio. Éstas manifestaron lo siguiente:

Administradores invitados y entrevistados.

- Administrador Propiedad Horizontal como persona natural

Las personas que nos dedicamos al ejercicio de la administración de propiedad horizontal somos muchas, debido a que cada día son muchísimas más esas propiedades horizontales por el desarrollo urbanístico que tienen nuestro municipio esa actividad es un poco compleja porque estás monitoreado constantemente y debes rendir informes permanentes a la propiedad de los recursos que estos disponen, para lo que se requiere en el momento de que la propiedad funcione de la manera adecuada. En ocasiones es un poco complejo porque son muchas las personas que habitan en esa urbanizaciones y que todas se encuentren satisfechas con las acciones realizadas a veces no es tan fácil, por lo general administro propiedades horizontales no VIS y VIP, porque si en éstas es complejo es doblemente desgastante administrar las de interés social, porque la gran mayoría de personas vienen con una virtud de vivir en arrendamiento de vivienda en casas tradicionales que no están sometidas a este régimen, por lo tanto, no hay cultura y conocimiento de esta ley que es obligatoria y no potestativa y en ocasiones no cuentan con los recursos para pagar un tercero que les administre el edificio en su totalidad. (S. Ramírez, comunicación personal, 03 de octubre de 2022)

- Administradora Propiedad Horizontal como persona jurídica.

Hace aproximadamente cinco años vengo realizando la labor de administrar propiedades horizontales, es un tema un poco complejo pero tiene muy buen campo de acción debido al gran desarrollo que se ha venido presentando en el municipio de Rionegro, en ocasiones se pensaría que lo más difícil es reunir los dineros de las expensas, sin embargo es más complejo regular los comportamientos que se deben tener cuando se habitan en una propiedad horizontal relacionado, como por ejemplo el ruido, los daños causados por humedades, los daños que se causan en las áreas comunes y entre muchas otras situaciones; pero para eso estamos, para administrar; es cuestión de aprender a manejar este tipo de situaciones que con la experiencia se va mejorando el servicio y por ende se tiene satisfecho a todos los propietarios. (E. Molano, comunicación personal, 03 de octubre de 2022)

- Administradora Propiedad Horizontal como persona natural

La administración de propiedad horizontal es un tema que hoy en día tiene mucha demanda, lo importante es tener la experiencia para prestar un buen servicio porque es un sector un poco difícil en ocasiones y que tener contentas a todas las personas no siempre se logra; sin embargo a la fecha tengo aproximadamente unas 10 propiedades horizontales que administro y que se ha hecho una buena gestión y dentro de las propiedades adscritas no tengo de interés social y prioritario, es porque por lo general las personas que habitan esas viviendas no tienen la cultura ni el conocimiento de cómo funcionan, y al ofrecer los servicios no se ha recibido buena acogida por el valor que cobra un tercero para administrar esas propiedades es por esto que no he administrado ninguna de éstas hasta el momento. (G. Giraldo, comunicación personal, 31 de octubre de 2022).

- Administradora Propiedad Horizontal como persona natural.

Este tema de propiedad horizontal me ha enseñado a tener paciencia, prudencia y a entender a las personas porque es un servicio a una comunidad en específico que tiene unas necesidades que se deben suplir y para esto hay que contar con buena experiencia en la administración de esas propiedades para satisfacerlas. Es un poco irónico indicar que una propiedad horizontal que no es de interés social o prioritario se generan aspectos complejos porque a veces es más difícil manejar a las personas cuando los recursos son muy altos; hay que ser muy cuidadosos de cómo administrarlos, adicional algunos temas de convivencia que se presentan entre ellos y en el caso de interés social. pues es quizás un

poco más difícil el tema de la convivencia por lo que a veces es complejo cumplir tantos reglamentos internos que se exigen con el fin de promover esa sana convivencia. (C. Gómez, comunicación personal, 31 de octubre de 2022).

Las entrevistas presentadas primariamente, fueron grabadas con la respectiva autorización de tratamiento de datos y consentimiento del entrevistado para posteriormente ser divulgadas en el programa radial “hechos al derecho” de la Universidad Católica de Oriente.

Como complemento a la información obtenida de las entrevistas anteriormente enunciadas, se presentaron derechos de petición a la Secretaría de Planeación y la Secretaría General del municipio de Rionegro, con el objetivo de recopilar información sobre la cantidad de proyectos de viviendas de interés social y prioritario existentes en el municipio. La intención era comparar estos datos con el registro de la Secretaría General, quien es la entidad competente para realizar la inscripción de las propiedades horizontales y otros trámites relacionados con la administración y representación legal.

En su respuesta, la Secretaría de Planeación informó que a la fecha hay 27 propiedades horizontales de las cuales 23 corresponden a interés social y 4 a interés prioritario, algunos de estos proyectos hicieron parte de los programas de gobierno de la alcaldía, para beneficio de los ciudadanos y otras son el resultado del pago de obligaciones urbanísticas de las empresas constructoras.

Sin embargo, al revisar detalladamente la información entregada por la Secretaría General que contenía el registro de las propiedades horizontales que habían realizado el respectivo trámite de registro ante la entidad competente, en este caso la Alcaldía de Rionegro, en cumplimiento de la ley 675 2001, se descubrió que no todas las propiedades de interés social y prioritario mencionadas por la Secretaría de Planeación estaban debidamente registradas. Al menos un 20% de los datos entregados, no habían realizado el trámite de inscripción de la persona jurídica de la propiedad a la cual están adscritas.

Por lo tanto, se puede constatar que la información recopilada en las entrevistas coincide con la información proporcionada por la entidad territorial. La falta de registro de estas propiedades se debe, como indicaron los entrevistados, es a causa del desconocimiento de los habitantes o propietarios sobre el régimen de propiedad horizontal. Según las respuestas de los entrevistados, este desconocimiento, le atañe a la falta de socialización del reglamento de propiedad horizontal en el momento de la entrega de estas viviendas de interés social y prioritario.

Es importante concientizar y educar a las personas que antes vivían tradicionalmente en alquiler o con familiares y que no están acostumbradas a vivir bajo esta modalidad. Como se menciona en el primer objetivo, el cumplimiento de la norma es taxativa.

Es necesario dar a conocer este reglamento desde el otorgamiento de la escritura pública del inmueble sometido a propiedad horizontal, toda vez, que de manera oficiosa las personas que habitan en ellas, no toman la iniciativa de organizar su edificio o urbanización. Es fundamental que se realicen reuniones de copropietarios, que se constituya un consejo de asamblea o, en su defecto, tengan la capacidad de contratar un tercero para que realice las gestiones de administración.

Durante las entrevistas realizadas a los ciudadanos que habitan en la propiedad horizontal, se encontró un caso particular en la urbanización Senderos de Cimarronas. A pesar de que aún no se ha entregado el 50% de las unidades habitacionales del proyecto, las torres A y B de la primera etapa se reunieron y conformaron de manera provisional la asamblea de copropietarios. Además, eligieron a un tercero para la administración del edificio, adquirieron pólizas de aseguramiento y crearon un fondo para las expensas de todos los propietarios. También cuentan con propuestas para contratar vigilancia a futuro y mejorar la seguridad.

Es importante destacar que esta organización característica de la Urbanización Senderos de Cimarronas, se presentó en el momento en que la constructora encargada del proyecto realizó varias reuniones para la socialización del reglamento de propiedad horizontal. En estas reuniones, se informó a los futuros propietarios sobre sus derechos, obligaciones e implicaciones al habitar las viviendas de este proyecto. Esto se hizo con el fin de evitar problemas, dificultades o controversias, como se han presentado en la urbanización Villa Camila, donde muchos propietarios tienen poco conocimiento de la ley y aún no han iniciado la organización y gestión de recursos para el mantenimiento y mejoras de sus edificios.

Adicionalmente se ratifica una vez más que en algunos casos se trata del ámbito social de las personas que van a adquirir ese tipo de propiedades, teniendo en cuenta los proyectos de vivienda de interés social promovidos por la entidad territorial. Es importante tener en cuenta que las personas que se postulan a convocatorias de viviendas de interés social promovidas por la entidad territorial no pueden tener títulos de propiedad de bienes inmuebles. Esto implica que la mayoría de las personas que adquieren estas propiedades provienen de un estilo de vida donde pagan arriendo, lo que puede generar desconocimiento de la ley de propiedad horizontal y generar

conflictos en la administración de la propiedad, por carecer de la persona idónea que realice la representación legal, la recolección de los fondos que indica el reglamento destinados a cubrir el mantenimiento, mejoras, pólizas y demás gastos que implique el sostenimiento de la propiedad horizontal, además de regular los comportamientos que afectan la sana Convivencia, tales como el ruido, las heces de las mascotas acumulación de las basuras, entre otras, desvirtuando la función social y objeto que tiene la ley 675 2001.

3. Determinar las Controversias más Notables que Surgen de la Administración de las Propiedades de Interés Social y Prioritario Sometidas a la Ley 675 de 2001

En este trabajo se han identificado las controversias más relevantes que se presentan en la administración de propiedades de interés social y prioritario sometidas a la Ley 675 de 2001, a partir de la información obtenida de entrevistas, derechos de petición y sentencias.

A continuación, se enumeran las seis principales controversias extraídas:

1. No pago de la cuota de expensas
2. Ruido excesivo y perturbador
3. No recolección de las heces de las mascotas
4. No disposición final de los residuos sólidos
5. Utilización de zonas externas de la propiedad para el secado de la ropa.
6. Utilización de diseños no autorizados en la reforma del inmueble.

La Ley 675 de 2001 establece mecanismos alternativos para la solución de conflictos que puedan surgir en propiedades horizontales. Éstas son herramientas que permiten a las personas encontrar soluciones a sus controversias sin necesidad de acudir a los tribunales. Algunos de estos mecanismos son:

1. Comité de Convivencia: este comité se encarga de presentar fórmulas de arreglo para dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad.

2. Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos: las partes involucradas pueden acudir a estos mecanismos para resolver sus conflictos, de acuerdo con las normas legales que regulan la materia.

Además, la Ley también contempla la posibilidad de recurrir a la jurisdicción ordinaria en caso de ser necesario. En los procesos ejecutivos, por ejemplo, el representante legal de la propiedad horizontal puede interponer una demanda para el cobro de multas u obligaciones

pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias. Para evitar este tipo de procesos, es recomendable optar por los mecanismos alternativos, como la conciliación.

En caso de que alguna decisión tomada por la asamblea general de propietarios no se ajuste a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados pueden impugnar.

4. Conclusiones

Después de desarrollar a lo largo de este artículo los conceptos que le atañen a las propiedades horizontales con un enfoque en las viviendas de interés social y prioritario, debemos recordar como primero, los conocimientos que tienen las personas que habitan bajo esta modalidad, que según los datos recolectados a través de las respuestas de los propietarios entrevistados, son de un nivel medio bajo, teniendo presente que el 90% de las personas que habitan en unidades habitacionales de interés social o prioritario no tienen conocimientos básicos del funcionamiento de su edificio o urbanización de conformidad con la ley 675 de 2001, información que al ser comparada con las personas que habitan en urbanizaciones no VIP o VIS, se encuentra una gran diferencia en su formación y concientización frente al tema, estos últimos diferencian cuáles son sus derechos y obligaciones, lo que implica vivir bajo esta modalidad de vivienda, porque culturalmente han venido habitando de manera reiterada este tipo de propiedades, lo que les permite adquirir experiencia y conocimiento ante el desarrollo de las mismas.

Como se indicó anteriormente, las viviendas de interés social y prioritario son producto de las obligaciones urbanísticas que tienen las empresas constructoras que a su vez tienen un costo mucho menor que las demás propiedades horizontales categorizadas como no VIP o VIS, además que este tipo de viviendas también hacen parte de los proyectos que los entes territoriales incluyen en sus programas de gobierno para el beneficio de las familias que no tienen casa propia, sin embargo, ellas deben cumplir una serie de requisitos y certificar sus ingresos, para acceder a estos otorgamientos o subsidios que el Estado les ofrece, por esa razón, se infiere que las personas que acceden a esta convocatoria, son personas que llevan muchísimo tiempo habitando en viviendas arrendadas o unidades unifamiliares o casas, donde no han tenido un contacto estrecho con un reglamento de propiedad horizontal, lo que desencadena una serie de conflictos que empiezan a afectar la convivencia entre vecinos, en relación al manejo de las mascotas, ruidos molestos, aseo de las áreas comunes o incorrecto uso de las mismas.

Basadas en las entrevistas que se realizaron, se determinaron seis controversias predominantes, como son el no pago de la cuota de expensas, el ruido excesivo o molesto, la recolección de heces de las mascotas, la disposición final de los residuos sólidos, el secado de la ropa en zonas externas y fachadas del edificio o urbanización y por último la utilización de diseños no autorizados en las reformas, estas acciones tienen como sanción, multas a los propietarios que realicen ese tipo de conductas, además de los procesos a los que pueden incurrir en la jurisdicción ordinaria.

Verificando los mecanismos que trae la norma para la resolución de conflictos, podemos evidenciar el comité de convivencia que para el caso objeto de estudio, hemos analizado que las viviendas de interés social y prioritario que no cuentan con la administración, menos tendrán constituido un comité de convivencia para mediar sus diferencias; los mecanismos alternativos, también son otra opción válida, acercándose a centros autorizados para mediar o proponer fórmulas de arreglo, no obstante, para que las viviendas de interés social sometidas al régimen de propiedad horizontal, que no tienen conocimiento sobre cómo opera la norma y no han realizado reunión de copropietarios de su urbanización, edificio o manzana, desconocen en su totalidad esta opción que es bastante recomendable.

Adicionando lo anterior, la norma en su jurisdicción ordinaria manifiesta la opción de un proceso ejecutivo o proceso de impugnación de decisiones, para los casos en los cuales los copropietarios no realicen el pago de expensas o cuota de administración y la impugnación de las actas de asamblea de copropietarios cuando no se ajusten a la ley, una vez más, queda excluida estas propiedades horizontales, por carecer de administración y en aquellos casos en que la gestión de recolectar la cuota pactada en las reuniones realizadas es llevada a cabo por una propietaria de manera voluntaria y ad honorem, puede resultar difícil interponer un proceso ejecutivo ante un juez civil, debido a la falta de medios o recursos y además la cuantía objeto de demanda puede ser dos o tres veces inferior a los honorarios que puede cobrar un abogado litigante.

De conformidad con lo indicado, podemos observar un vacío en la norma, que no resuelve de manera expedita las controversias que aquejan a todas las propiedades horizontales, en especial las de interés social y prioritario, lo que afecta seriamente la sana convivencia entre vecinos y desvirtúa la función para la cual fue creada la ley 675 de 2001. En este sentido, la única opción viable que podemos rescatar para dar solución a este sector es la conciliación, la cual se debe dar a conocer desde el momento en que la persona adquiere el bien inmueble.

Es fundamental destacar que la prevención de conflictos puede lograrse mediante la educación, socialización y concientización que se realiza al adquiriente en relación al reglamento de propiedad horizontal al cual se debe someter si decide habitar bajo esta modalidad. Dicha tarea debe estar a cargo de la empresa constructora.

Con esta metodología, la administración de las propiedades horizontales de interés social puede dar un giro gigantesco, de tal manera que las controversias que se presenten tengan una solución inmediata. Es importante tener en cuenta que una propiedad horizontal es un sistema jurídico de convivencia que requiere para su funcionamiento la participación efectiva y voluntaria de las personas que integran la comunidad de cada edificio, teniendo muy claro desde el principio cuáles son los derechos y obligaciones, lo que pueden hacer y lo que no deben hacer dentro de esta propiedad, tanto en sus zonas privadas como en las comunes.

Por último, cabe anotar que en lo relacionado a la convivencia en un conjunto residencial o edificio no deben ampararse solo en una ley, en la asamblea de copropietarios o administrador, sino también tener claro que dentro de ésta, debe primar el derecho de vecindad, que consiste simplemente en dar cumplimiento a unas mínimas normas para vivir en comunidad y eso se resume en que todos los propietarios deben asumir una actitud tolerante y pacífica con la finalidad de mantener un ambiente óptimo tranquilo y sano.

5. Recomendaciones

1. Proponer una campaña de divulgación del reglamento de propiedad horizontal a los futuros adquirientes, con el fin de prevenir y evitar las controversias que surgen por el desconocimiento de esta información tan fundamental y necesaria, que se puede llevar a cabo teniendo como mediador a la Secretaría de Planeación de la alcaldía de Rionegro, quién es la competente de revisar y aprobar estos reglamentos.

2. Divulgación del reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001 de manera posterior en las urbanizaciones en las cuales ya se encuentran habitando los copropietarios, campaña que se puede realizar a través de los estudiantes de la facultad de derecho de la Universidad Católica de Oriente, con el fin de mejorar el funcionamiento de las propiedades en mención. Además de informar los servicios de asesoría y conciliación que tiene disponible el consultorio jurídico de universidad.

Referencias Bibliográficas

- Congreso de la República. Ley 675. (2001). *Ley 675 de 2001. Diario Oficial, Año CXXXVII, No. 44.509, Agosto 4 de 2001*. Bogotá, Colombia.
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 488. (26 de junio de 2002). *Sentencia C 488 de 2002 (Magistrado Álvaro Tafur Galvis)*. Obtenido de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-488-02.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 127. (17 de febrero de 2004). *Sentencia C 127 de 2004. (Magistrado Alfredo Beltrán Sierra)*. Obtenido de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-127-04.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 318. (02 de mayo de 2002). *Sentencia C 318 de 2002. (Magistrado Alfredo Beltrán Sierra)*. Obtenido de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-318-02.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 726. (21 de junio de 2020). *Sentencia C 726 de 2000. (Magistrado Alfredo Beltrán Sierra)*. Obtenido de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/C-726-00.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C 782. (18 de agosto de 2004). *Sentencia C 782 de 2004. (Magistrado Rodrigo Uprimny Yepes)*. Obtenido de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/C-782-04.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T 035. (30 de enero de 1997). *Sentencia T 035 de 1997. (Magistrado Hernando Herrera Vergara)*. Obtenido de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/t-035-97.htm>
- Fernández de Buján, A. (2012). *Derecho Privado Romano. 5ed.* Madrid, España: Editor Iustel.
- Hernández, H. E. (2001). *El modelo de propiedad horizontal en Colombia y los derechos fundamentales: Ley 675 de 2001*. Santander, Bucaramanga: Ediciones UIS.
- Niño, L. F. (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" (Tesis de pregrado)*. Obtenido de Universidad Militar Nueva Granada, Bogotá, Colombia: <https://repository.unimilitar.edu.co/handle/10654/15425>

Sánchez, O. F. (2013). *La propiedad horizontal en Colombia (ley 675 de 2001): El manual de Convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos (Tesis de pregrado)*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.

Bibliografía

- Barrena, C. (2016). Las fuentes romanas del concepto de dominio en el código civil chileno. *Revista de Derecho (Valparaiso)*. Num. XLVI págs. 37-69. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/1736/173646921001.pdf>
- Camacho, L. A. (1977). *Algunos aspectos prácticos sobre el derecho especial de propiedad horizontal en Colombia (Tesis de pregrado)*. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, Bogotá, Colombia.
- Guzmán, A. F. (2015). *La Propiedad Horizontal, un estudio como solución alternativa (Tesis de pregrado)*. Universidad Católica de Colombia, Bogotá, Colombia. Recuperado de: <https://www.ucatolica.edu.co/>
- Horizontes Propiedad Horizontal. (s.f.). Derechos y deberes dentro de la propiedad horizontal. Recuperado de <https://horizonteph.com/>
- López, I. (2017). *La propiedad en el derecho romano: origen y desarrollo*. Madrid, España. Universidad de Salamanca-Gredos.
- Ministerio de Vivienda. (s.f.). Cartilla Propiedad Horizontal. Recuperado de <https://www.minvivienda.gov.co/>
- Murillo, A. (2008). De communium rerum alienatione: a propósito de la enajenación de las cosas comunes efectuada por uno solo de los condominios. *Afdudc*, Vol (12) págs. 661-675. Recuperado de: https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/7429/AD_12_art_35.pdf?sequence=1
- Pabón, C. (1995). *La propiedad horizontal (4ta ed.)*. Ediciones Librería el Profesional. Santa Fe de Bogotá, Colombia.
- Roa, R. (1999). *Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia (Tesis de pregrado)*. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas, Bogotá, Colombia.
- Ruiz Muñoz, D. C. (2014). *Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia (Tesis de pregrado)*. Universidad Libre, Bogotá, Colombia. Recuperado de <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/7726/RuizMunozDianaCarolina2014.pdf?sequen>