

Límites Legales De Las Facultades De Los Órganos De Administración De La Propiedad Horizontal En Colombia, Frente A Las Sanciones Impuestas Por Infracción Al Reglamento De Propiedad Horizontal¹

Juan Guillermo Aguilar Sierra²

Juan Pablo Bustamante Lázaro³

Resumen:

En el presente artículo se analizan los límites legales de las facultades de los órganos de administración de la propiedad horizontal frente a las infracciones del reglamento normativo de los copropietarios, meros tenedores y terceras personas, conforme la Ley 1801 de 2016 y la Ley 675 de 2001, lo cual fue posible a partir de la división del trabajo en tres capítulos definidos así: Una descripción del marco normativo que regula las facultades de los administradores, de la asamblea general de copropietarios y del Consejo de Administración en la propiedad horizontal en Colombia; Identificar los actos de perturbación a la propiedad privada, en que pueden incurrir los administradores al aplicar sanciones a los copropietarios, meros tenedores y terceras personas por infracciones al reglamento de la propiedad horizontal, conforme a los derechos consagrados en la Constitución Política, el Código Civil, la ley 675 de 2001 y la ley 1801 de 2016 y jurisprudencias; finalmente, determinar las acciones legales que tienen los copropietarios, meros tenedores y terceras personas frente a los actos de perturbación a la propiedad privada, producto de las decisiones de los órganos de administración de la propiedad horizontal.

Palabras Clave: Propiedad horizontal, órganos de administración, bienes comunes, copropiedad, infracciones.

Abstract:

¹ Artículo de revisión bibliográfica para optar al título de abogado. Asesor Metodológico: Adrián Alberto Quintero Ramírez.

² Estudiante de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Luis Amigó. Juan.bustamantela@amigo.edu.co

³ Estudiante de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Luis Amigó. Juan.aguilarsi@amigo.edu.co

In this article, the legal limits of the faculties of the management entities of horizontal property are analyzed in the against infringements of the normative regulation of the co-owners, mere holders and third persons, according to Law 1801 of 2016 and Law 675 of 2001. , which was possible from the division of labor into three chapters defined like this: A description of the regulatory framework that regulates the authority of administrators, the general assembly of co-owners and the council of directors in horizontal property in Colombia; identify the acts of disturbance to private property, in which administrators may incur when applying sanctions to co-owners, mere holders and third persons for infractions to the regulation of horizontal property, according to the rights established in the Political Constitution, the Civil Code , Law 675 of 2001 and Law 1801 of 2016 and jurisprudence; and determine the legal actions that the co-owners, mere holders and third persons have against acts of disturbance to private property, product of the decisions of the management entities of horizontal property.

Keywords:

Horizontal property, administration entities, common property, co-ownership, infractions.

Introducción

Esta investigación pretende dar a conocer cuáles son las facultades de los órganos de administración que se limitan en sus funciones de acuerdo a la regulación de la propiedad horizontal frente a la titularidad de los copropietarios de bienes privados dentro de la jurisdicción Colombiana, esto debido a que la gestión de la propiedad horizontal en Colombia, por parte de los órganos de administración de la P.H., en algunos casos es inapropiada, arbitraria, abusiva y carece de idoneidad para realizar el objeto y los principios orientadores de la ley 675/01, donde la incorrecta interpretación de esta, los coloca en un punto que influye en las erradas decisiones de los mismos, por ende, vulnera derechos fundamentales de copropietarios, meros tenedores y terceras personas, donde se abandona el estricto cumplimiento de las normas.

Este trabajo de revisión bibliográfica está basado en el análisis de las normas, la jurisprudencia y la doctrina generada en Colombia, entre los años 2001 a 2020, sobre las

facultades, derechos y obligaciones de los entes de administración de la propiedad horizontal, de los copropietarios y tenedores; buscando con ello determinar las conductas abusivas que afectan esos derechos y generan problemáticas sociales en la propiedad horizontal; y las acciones legales que permitan dar soluciones a dichas problemáticas y aportar pautas que fortalezcan una legítima interpretación normativa, para que se ejerza por parte de los entes de administración de la propiedad horizontal transparencia en la labor encomendada.

La propiedad horizontal está conformada por los bienes comunes y los bienes de privados. Frente a la titularidad de los bienes comunes y la organización colectiva que surge de su funcionamiento, existe una posición muy general y extendida en establecer la necesidad absoluta de que los copropietarios de bienes privados sean inexorablemente titulares obligados de los bienes comunes, de tal suerte que un bien común como lo es el terreno que soporta el edificio, tiene necesariamente como titulares a estos mismos del dominio real de los bienes privados allí existentes; ello excluye la posibilidad de un tercero ajeno a los propietarios de los bienes privados o de uno de los propietarios privados sin consideración de los demás.

En relación a los bienes comunes, Espeleta & Mora (2011), plantean que:

Las lógicas que rigen a los bienes comunes y al mercado son muy distintas. Por ejemplo, los bienes comunes ofrecen formas de administración de la propiedad más equitativa que la propiedad privada. Los bienes comunes buscan la sustentabilidad del recurso a largo plazo.

Por otro lado, Álvarez (1987), propone que

Los bienes comunes están destinados al uso y disfrute de los copropietarios o a un sector de estos, cuando tales bienes sólo a ellos beneficien. Los bienes comunes deben ser entonces utilizados de tal forma, que no se impida a los demás copropietarios su disfrute, o, el de su unidad privada si su aprovechamiento racional deriva de la existencia y buen funcionamiento de los comunes.

Todo lo anterior, deriva en un concepto denominado titularidad compartida con indivisión forzosa, cada propietario tiene una cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente, cuya disponibilidad tiene un carácter parasitario puesto que sólo en disposición del bien privado de la cuota, desde el punto de vista de la titularidad, tiene movimiento jurídico, de resto, es una cuota que permanece inerte y pasiva esperando que el bien privado tome decisión de su movimiento.

La Corte Constitucional ha establecido en Sentencia C-153 de (2004):

La propiedad horizontal está en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma 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, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad (SC-153/04, p. 14).

Frente al anterior *modus operandi* de la propiedad horizontal, se ha venido desarrollando en los últimos años un panorama de combinación entre la personalidad jurídica y la comunidad, de tal forma que, bajo un mismo techo normativo puedan convivir y ayudarse mutuamente. Nada más benéfico para una sociedad que las instituciones jurídicas creadas tengan una finalidad y un sentido práctico y pacífico, aunque con ello se rompan moldes tradicionalmente amurallados o inflexibles, como la legislación colombiana ha adoptado esta postura, al expedir la Ley 675 de 2001.

La propiedad horizontal en Colombia tiene sus primeros antecedentes en el Código Civil (Ley 57 de 1887), que aunque no dispone de normativa expresa sobre la propiedad horizontal en específico, si trata la voluntad contractual y la propiedad o derecho real de dominio en términos generales y con el ingreso de la ley 388 de 1997 permite el surgimiento de situaciones que aparentaban titularidades y establecían el uso del suelo en procedimientos de parcelación, urbanización y construcción para el desarrollo sobre pisos superpuestos, y que en el fondo no implicaban más que la distribución de los usos de espacios delimitados e independientes física o materialmente entre los diversos propietarios del terreno ya que estos otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de predios de Colombia. De ahí, que, a decir verdad, era un caso típico de una comunidad ordinaria, en la cual los propietarios del terreno realizaban la edificación y sus derechos proindiviso se irradiaban sobre todo el conjunto. De no ser así, hubiera proliferado por voluntad de las partes una especie de derecho de superficie, que de acuerdo con el mismo código civil y con los principios de orden público, necesitaban de consagración expresa de la ley. Actualmente la Ley 675 del 4 de agosto de 2001 regula íntegramente la propiedad horizontal en Colombia.

En este orden de ideas, **la pregunta de investigación** que se tratará de responder a lo largo del presente trabajo de grado es la siguiente: **¿Cuáles son los límites legales de las facultades de los órganos de administración de la propiedad horizontal en Colombia, frente a las sanciones impuestas por infracción al reglamento de propiedad horizontal, conforme a los derechos consagrados en la Constitución Política de Colombia, el Código Civil Colombiano, la ley 675 de 2001 y la ley 1801 de 2016?**

De conformidad con la pregunta de investigación y con el fin de dar respuesta a ella, se plantea como **objetivo general**: Analizar los límites legales de las facultades de los órganos de administración de la propiedad horizontal en Colombia, frente a la aplicación de sanciones a quienes infrinjan el reglamento de propiedad horizontal, conforme a los derechos consagrados en la Constitución Política de Colombia, el Código Civil Colombiano, la ley 675 de 2001 y la ley 1801 de 2016.

Para desarrollar el objetivo general, se establecen los siguientes **objetivos específicos**:

1. Describir el marco legal que regula las facultades de los administradores, de la asamblea general de copropietarios y del Consejo de administración en la propiedad horizontal regulada por la Ley 675 de 2001, en relación con inmuebles ubicados dentro del Estado Colombiano.
2. Identificar los actos de perturbación a la propiedad privada, en que pueden incurrir los administradores al aplicar sanciones a los copropietarios, tenedores o terceros por infracciones al reglamento de la propiedad horizontal, conforme a los derechos consagrados en la Constitución Política de Colombia, el Código Civil Colombiano, la ley 675 de 2001 y la ley 1801 de 2016.
3. Determinar las acciones legales que tienen los copropietarios, tenedores y terceros frente a los actos de perturbación a la propiedad privada, producto de las decisiones de los órganos de administración de la propiedad horizontal.

Metodología

Este trabajo de grado se desarrolló desde un enfoque cualitativo, bajo una metodología de investigación de corte socio jurídico e histórico hermenéutica. Se aplicó como instrumento de recolección de información, la revisión e interpretación documental, que permitió analizar los límites legales de las facultades de los órganos de administración

de la propiedad horizontal, frente a la aplicación de sanciones a quienes infringen el reglamento de propiedad horizontal, conforme a los derechos consagrados en la Constitución Política, el Código Civil, la ley 675 de 2001 y la ley 1801 de 2016. Las fuentes consultadas fueron la Ley, la doctrina y la jurisprudencia.

Capítulo Primero

Marco Legal Regulatorio De Las Facultades De Los Administradores, Consejos De Administración Y Asamblea General De Copropietarios, En La Propiedad Horizontal En Colombia.

Recorrido histórico normativo

Para comprender la temática que se pretende exponer en este acápite y subsiguientes, se considera pertinente en un primer momento analizar el concepto de propiedad horizontal y sus elementos, así mismo su surgimiento como objeto de interés del derecho; además, de realizar un recorrido normativo por las leyes que a lo largo del tiempo han regido la P.H.

La propiedad horizontal tuvo su origen en Roma, cuando a través de la ley de Sicilia, en el año 298 después de la fundación de Roma se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas, se unieron para construir casas en común dividiéndose luego los pisos. Propiedad Horizontal, Corporación Universitaria Nacional (2015).

En Colombia, la historia del régimen de propiedad horizontal se remonta al año 1948 cuando nace la ley 182 de 1948, después de los sucesos del 9 de abril de este mismo año, quedó casi destruida la capital de la república, momento histórico conocido como el Bogotazo. Frente a esta situación, se contemplaba la idea de la conformación de una copropiedad, donde cada propietario es comunero en los bienes afectados como bienes comunes, no se permite la desafectación de estos.

Gracias a todo lo anterior, se crea la existencia de la representación legal, a través de un acta que, por votación mayoritaria, se establece en asamblea general de copropietarios. Finalmente, el 3 de agosto de 2001 se promulga la ley 675, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal que actualmente rige en el estado colombiano. Propiedad Horizontal, Corporación Universitaria Nacional (2015)

Ahora bien, la institucionalización de la propiedad horizontal en Colombia tiene sus raíces en una problemática social, puesto que, debido a diversas situaciones, muchas personas del campo migraron a la ciudad, lo que generó la necesidad de establecer políticas que ayudaran a esta población a ubicarse en viviendas y, así mismo, la posibilidad de adquirir una de ellas. Dadas las condiciones económicas de esta población, quedaba claro que un solo individuo no era capaz de adquirir una vivienda por sí solo, lo que los llevó a agruparse para tal fin, por lo tanto, al profundizar en las razones que dieron origen a la propiedad horizontal en Colombia, se sintetiza en los siguientes aspectos expuestos por Nader (2002):

1. Jurídico: Al idear la estructura de la propiedad horizontal, hubo una diferenciación con el concepto de dominio ilimitado, y este acto se ha visto ampliamente extendido a otro tipo de construcciones, no sólo edificios de vivienda, que fue el enfoque en un primer momento, sino, además, a oficinas, locales comerciales y a todo tipo de construcción que no permita su división física por el espacio reducido en el que se encuentra.
2. Político: Al Estado crear la figura de la propiedad horizontal está garantizando sus fines esenciales, expresados en la Constitución Política, y que tiene que ver principalmente con la prevalencia del interés general, y dando una solución a la escasez de vivienda.
3. Social: Gracias a lo anterior, se garantiza que más personas tengan una vivienda digna, ya que mediante la propiedad horizontal se regula la construcción de grandes edificaciones o de conjuntos residenciales. Gracias a esta idea, actualmente existen fondos, bancos y proyectos subsidiarios que apuntan a que muchas familias tengan casas propias, claro ejemplo de esto, son las viviendas de interés social.

4. Económico: Al existir varias personas interesadas, el costo de la construcción de casas pensadas bajo un régimen de propiedad horizontal es mucho menor a comparación del costo de construcción de una sola casa o vivienda unifamiliar.

Lo anterior, expone a grosso modo la importancia y algunos beneficios resultantes de la propiedad horizontal en Colombia. Según Pabón (1995), la propiedad horizontal es importante porque “promueve la constitución de sociedades que orientadas hacia una finalidad eminentemente social y no sólo de carácter especulativo, pueden destinar sus iniciativas y capitales a levantar grandes bloques de viviendas económicas” (p. 17).

El artículo 3° de la Ley 675 de 2001 define los bienes comunes como 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.” Sin embargo, esta definición no siempre estuvo bien delimitada en la jurisprudencia, como se expondrá en los párrafos siguientes.

La ley 182 de 1948 no introducía como tal el concepto de propiedad horizontal sino como “propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio”; A partir de la Ley 16 de 1985 fue que se constituyó como tal el concepto de propiedad horizontal y por disposición legal la figura de la persona jurídica sin ánimo de lucro. También cabe resaltar que la Ley 182 de 1948 no da una definición explícita de la propiedad horizontal, únicamente da injerencias acerca de los requisitos que deben ser tenidos en cuenta para la constitución de una propiedad horizontal y su relación con la voluntad de los propietarios. Si se analiza, tres eran los aspectos fundamentales que planteaba esta ley para la constitución de una propiedad horizontal:

- 1) Debe existir una construcción o edificio dividido en varios pisos, en donde puede haber un apartamento o varios.
- 2) Deben existir varios propietarios de los bienes inmuebles.
- 3) Debe existir unos bienes inmuebles comunes y que la propiedad pertenezca a los titulares de los bienes particulares.

Así mismo, la ley estableció que debía crearse una asamblea de propietarios, con el fin de ser el máximo órgano de gobierno en el régimen de propiedad horizontal, con apoyo del administrador, quien hacía las veces de representante legal de la comunidad de propietarios.

Desde estas lógicas, también se estableció que debía existir un reglamento, esto se estipula en el artículo 12 donde se establecerían las normas, funciones, quorum, y demás asuntos que debían regularse en el edificio. Según lo expresa Monsalve (2019):

“la ley dio soporte jurídico al administrador para realizar el recaudo de las expensas comunes necesarias para el sostenimiento del edificio al introducir dicha normativa en su artículo 13: La copia del acta de la asamblea, celebrada en conformidad al reglamento de copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas...” (p.33).

Tras casi 40 años de estar rigiendo la ley 182 de 1948, y tras el crecimiento y desarrollo económico de las ciudades y la construcción de grandes edificaciones, el gobierno reconoció que la ley vigente en el momento de propiedad horizontal presentaba vacíos jurídicos, por lo que expidió una nueva normatividad, la ley 16 de 1985, que como principal novedad incorporó una nueva figura (persona jurídica), diferente a los propietarios de bienes privados, esto se ve expuesto en el artículo 3 de la mencionada ley:

La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona jurídica, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o de servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

Se resalta que esta nueva ley incorpora otros aspectos relevantes al régimen de P.H, entre estos encontramos:

1) Los órganos de gobierno, donde la asamblea general toma gran importancia, y dependiendo de la proporción de derecho de dominio de cada propietario, recaería en directamente en la influencia de su voto.

2) Existencia y representación legal. Frente a este tema, la entidad encargada de otorgar la personalidad jurídica, es señalada por el Gobierno Nacional, y se asigna luego que los interesados cumplan con los requisitos exigidos para la conformación de la P.H.

3) Desafectación de los bienes de uso o servicio común.

4) Conflictos de convivencia. Los problemas o inconvenientes resultantes entre propietarios o persona jurídica y propietarios, las soluciones serán sometidas a decisión judicial, mediante proceso verbal, consagrado en el Código Civil.

Así las cosas, un año después se promulga el Decreto 1365 de 1986, significando la piedra angular de la propiedad horizontal en Colombia. Este decreto fue fundamental debido a que incorporó temas que no habían sido reconocidos en las anteriores leyes, como la definición de los coeficientes de copropiedad, régimen de pago de expensas comunes, aclaraciones del concepto de reglamento de P.H, descripción de las funciones de la asamblea de copropietarios, por primera vez se mencionan las funciones del administrador.

Otro aspecto a resaltar de este decreto, es que se concreta la definición de propiedad horizontal, esto se encuentra en el artículo 1 del mencionado decreto:

“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”

Como se ha visto en este recorrido normativo de la P.H., las leyes que surgen han sido modificadas conforme avanzan los años, y aparecen nuevas necesidades asociadas al progreso social y comercial de las grandes ciudades. Tras haber transcurrido más de 40 años de la primera ley regulatoria, a finales del siglo XX, se hacía necesaria una nueva normatividad, por lo tanto, el gobierno se propuso presentar varios proyectos de ley: 132/1993, 159/1995 y 25/1996, sin embargo, no tuvieron gran impacto y no fueron aprobadas.

Ya para el año 1999, el gobierno en asociación con gremios de comerciantes y estudiosos de la ley, formularon dos proyectos de ley nuevos: Ley 136 de 1999 y 305 de 2000, los cuales serían la base de la ley 675 de 2001.

Estableciendo una definición más concreta del concepto de la propiedad horizontal, en el Decreto 1365 de 1986, hay autores que a partir de esto plantean sus propias definiciones. Según Escobar (2012), “la propiedad sometida al nuevo régimen de propiedad horizontal, simplemente es una figura en la que confluyen elementos de propiedad individual y elementos de uso común, y su representación, está a cargo del administrador”.

Por otro lado, Pabón (2009), propone que, “en ella concurren derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes de dominio particular y derechos de copropiedad sobre los bienes de dominio particular y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes.”

Lo anterior, posibilita entonces, como se mencionó, la aparición de la Ley 675 de 2001. Esta norma suscita que su finalidad, según lo propone Berdejo (2008), es reglamentar esta forma especial de la propiedad privada, en que concurren simultáneamente el derecho de dominio individual y la propiedad proindiviso, esta última sobre bienes inmuebles absolutamente necesarios para el normal y eficiente funcionamiento y disfrute de aquellos.

En 2002, la Corte Constitucional en Sentencia C-318-02, retomando la Sentencia T-035 de 1997, aduce que:

Al examinar las características del régimen de propiedad horizontal, el propietario comparte con otros la titularidad del dominio sobre los bienes comunes; estos son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto; esta forma de propiedad otorga derechos y obligaciones al propietario; esta forma de propiedad puede imponer limitaciones al régimen de propiedad que se tiene sobre el bien individual.

Para concluir, según Monsalve (2019), se puede

...afirmar que la propiedad horizontal es el sistema jurídico mediante el cual concurren los derechos de la propiedad privada y los derechos derivados de la propiedad común, en aras de establecer unos órganos de administración y control y normas de convivencia legales e internas que puedan garantizar la vida en comunidad. (p.44).

La reforma a la ley de propiedad horizontal, planteada mediante el proyecto de ley 301 de 2020, abarca temas importantes que llena algunos vacíos de la ley 675 de 2001, como son:

Modificaciones en las funciones, competencias y responsabilidades de los órganos de administración, la creación de un sistema de registro de infracciones y sanciones para los administradores que operan la propiedad horizontal, también un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal, facultades que estaría en manos de las Alcaldías Municipales y Distritales, como Autoridad Nacional entra a operar el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en materia del régimen de propiedad horizontal, con la reforma se pretende modificar, enmendar, actualizar e innovar en algunos puntos que marca vacíos presentados por la ley 675 de 2001, que desde su nacimiento se han evidenciado innumerables problemas de convivencia ciudadana, contraria a la función social comunitaria, esto por los vacíos jurídicos omitidos por los legisladores en la regulación de estas normas que afectan el patrimonio económico de los propietarios de los bienes regulados por la ley de la propiedad horizontal , en temas sobre la vulneración de derechos fundamentales a propietarios ,tenedores y terceras personas como también a propiedad privada , así mismo un desgaste de la administración de justicia.

Facultades Legales De Los Órganos De Administración De La Propiedad Horizontal

El régimen de propiedad horizontal determina que las propiedades sometidas por este, deben conformar unos órganos de administración que en algunas circunstancias pueden ser de obligatoria constitución y deben ejercer diferentes funciones establecidas en la ley.

El artículo 36 de la ley 675 de 2001, aporta que la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, el cual ilustra claramente: Que la asamblea general de copropietarios, el consejo de administración, el administrador son los que dirigen y administran en general la copropiedad. En cuanto a los órganos de administración de la propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001, en el artículo 36, refiere que los conforman: “La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si los hubiere, y al administrador del edificio o conjunto”.

La asamblea general de propietarios es definida por Montejó (2002), como

“el órgano de ejecución y decisión de la propiedad horizontal; a ella le compete plantear los razonamientos que deben sustentar las decisiones encaminadas a asegurar y mantener un buen funcionamiento en todo lo relativo a los bienes afectos al sistema” (p.73).

Frente a la asamblea general y la participación en esta, la Corte Constitucional aduce que teniendo en cuenta los derechos fundamentales a una vivienda digna, la democracia y la participación, como regla general en las asambleas de propietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los propietarios e interesados. (Sentencia C-522/2002).

Las facultades legales de los administradores se encuentran estipuladas en la ley 675 de 2001 en el artículo 51, nos indica literalmente sus funciones determinadas como son:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos

a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

En ejercicio de las facultades legales ordenadas por la Ley 675 de 2001, conferida en el artículo 51, la cual optimiza la funcionalidad de los administradores y que básicamente les enuncia con exactitud cada una de estas.

Respecto a la ejecución el administrador tiene la facultad económica y coactiva para exigir el pago de las cuotas de administración y otros que no hayan sido cancelados o garantizados en el plazo conferido por la ley. En cabeza del administrador de la propiedad horizontal queda establecer planes que lleven a la conservación general de esta, salvaguardando la integridad estructural, embellecimiento, mantenimiento de áreas comunes, fachadas, preservar el medio ambiente saludable y extender la atención a los objetivos de desarrollo sostenible. El administrador es el representante legal de la copropiedad, en sí reúne funciones de Gerente, tesorero, mandatario y depositario, todo bajo su responsabilidad temporal, este debe ser ejercido por una persona con idoneidad para tener bajo su responsabilidad el patrimonio, el bienestar, la tranquilidad y seguridad del colectivo social. También los administradores responderán por los perjuicios que por dolo o culpa grave o leve ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. También responderán por la extralimitación de funciones, violación de la ley o el reglamento de propiedad horizontal. El artículo 37 de la ley 675 de 2001 establece que la copropiedad debe constituirse por una asamblea general de copropietarios y deben hacer parte todos los propietarios de los bienes privados, sus representantes o delegados y se constituye en el máximo órgano administrativo de la propiedad horizontal. En el artículo 38 de la ley 675 de 2001 encontramos las funciones que regulan estrictamente a la asamblea general de copropietarios, en este mismo artículo menciona que mediante el reglamento interno de la copropiedad se pueden atribuir más funciones a la asamblea general de copropietarios, sus funciones específicas son nombrar y remover el administrador para períodos establecidos en la ley como lo evidencia el numeral primero de este artículo de la ley 675 del 2001, también fija el monto del salario a devengar del administrador en este se deben fijar claramente las condiciones, especialmente en lo referente a honorarios , aprobar presupuesto anual de la propiedad y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias , así como incrementar el fondo de imprevistos cuando fuera necesario , establecido en el numeral 4 del artículo 38 de la ley 675 del 2001.

El Consejo de Administración es un órgano de la propiedad horizontal el cual tiene como función principal ser intermediario entre los copropietarios y el administrador, toma decisiones para el cumplimiento de las funciones de la persona jurídica, además asesora al administrador como lo estipula el artículo 55 de la ley 675 de 2001, y además cuando se juzgue conveniente dar cuenta de ello a la asamblea general de propietarios. Se debe constituir de manera obligatoria solo en copropiedades comerciales o mixtas, integradas por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos. La elección de estos le corresponde a la asamblea general de copropietarios, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 38 de la ley 675 de 2001 y sus funciones deben quedar estipuladas en el reglamento interno de la copropiedad.

En la actualidad cursa en el Congreso de la República una reforma significativa que adiciona diversas modificaciones al régimen de propiedad horizontal en Colombia, el Proyecto de ley 301 de 2020, en algunos apartes de esta encontramos temas relevantes como son: La inclusión de nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones en las relaciones entre órganos de administración y copropietarios, la participación y la resolución de conflictos de convivencia en la propiedad horizontal, excepto las propiedades horizontales VIP (viviendas de interés prioritario) y VIS (viviendas de interés social) de cinco (5) o menos unidades de vivienda que se encuentran reguladas en la ley 2079 de 2021, donde se establece la exención de conformación de asamblea general de copropietarios y debe quedar expresado en el reglamento interno de la copropiedad, además, la forma como se tomarán las decisiones conjuntas en beneficio de los copropietarios.

. En Sentencia C-328 de 2019, se aduce que la protección y salvaguarda encomendada a la Corte Constitucional de la carta magna permite que los órganos de administración de los conjuntos residenciales, regulados por la ley 675 de 2001 o ley de P.H. tengan un control eficiente por parte de esta misma, evitando se vulneren derechos fundamentales, cuando extralimitando sus funciones y haciendo uso arbitrario y abusivo de sus propias razones en el entendido de acciones de hecho, desconociendo el derecho que se encuentra estipulado en la normatividad legal Colombiana.

El aporte fundamental a la problemática planteada, es que la Corte intermedia y controla la relación entre los órganos de administración de la P.H., y copropietarios, meros tenedores

y terceras personas, que los primeros pretendiendo tomarse la justicia por sus propios medios, vulneran flagrantemente derechos fundamentales como derecho a la intimidad personal y familiar, dignidad humana, buen nombre y honra, libre locomoción, propiedad privada, habeas data y el debido proceso.

La Sentencia T-283 de 2020 nos presenta relato donde concurre la vulneración de varios derechos fundamentales, especialmente el debido proceso por parte de órganos de administración, que en algunos casos concretos no se enmarcan dentro de la legalidad propia del estado de derecho, desconociendo el orden constitucional y legal, acogiendo normas propias del reglamento interno y creando un conflicto entre las mismas, y por ser marcos legales superiores a un reglamento emergen de una fuente viva del derecho que nos brinda eficacia y validez que debe ser aplicada en personas sometidas al reglamento de propiedad horizontal y en general a toda la sociedad. Cuando estos sistemas crean sus propios reglamentos deben ser cuidadosos de no contrariar la constitución y la ley. Las personas jurídicas que se encuentran sometidas al régimen de la ley 675 de 2001 son autónomos en adoptar sus propios reglamentos y como aplicarlos, pero en diferentes sentencias de la Corte Constitucional, tales como la sentencia T-062 de 2018, la T-155 de 2012 y la T-283 de 2020, se ha evidenciado que no se ajustan al orden constitucional y legal y por consiguiente vulneran y afectan derechos fundamentales incurriendo en faltas graves y gravísimas que corroboran procedimientos contrarios al ordenamiento jurídico Colombiano creando ambientes desprovistos de seguridad, sana convivencia y armonía a copropietarios, meros tenedores y terceras personas.

Sentencia T-062 de 2018 encontramos como los órganos de administración sometidos al régimen de propiedad horizontal limitan y restringen con obstáculos a las personas con limitaciones físicas e impiden la libre movilidad de población con discapacidad, las unidades inmobiliarias cerradas deben proporcionar medidas que confluyan con el interés de proteger los derechos constitucionales y legales, disponer de la obligación de respetarlos y velar por garantías que emanan de la carta magna y con ello entregar seguridad, comodidad, bienestar, convivencia pacífica y armoniosa entre los residentes de la copropiedad, también la Corte en esta sentencia refiere puntualmente que las administraciones de los conjuntos residenciales no deben tomar decisiones unipersonales definir la ocurrencia de un daño pues tales asuntos

son competencia directa ejercida por la función judicial y como tal las agencias en derecho son tarifas previamente regladas por el Consejo Superior de la Judicatura.

Superintendencia de Industria y Comercio mediante resolución 36901 del 7/10/2019 ejerce control a las Propiedades horizontales y llama la atención sancionatoria por vulneración a la normatividad de la protección de datos personales al evidenciar que de forma unilateral no obtiene autorización de copropietarios para recolectar datos como lo estipula la ley 1581 de 2012 vulneran el derecho de los titulares al no proteger la información bajo las condiciones de seguridad establecidas en la norma.

La sentencia T-108 de 2005 destaca la intervención del marco jurídico en la protección al debido proceso cuando los órganos de administración de la propiedad horizontal imponen sanciones pecuniarias sin respetar elementos de contradicción y defensa que constituyen una flagrante vulneración a derechos fundamentales, que no guardan relación de proporcionalidad y razonabilidad en tal sentido no brindan seguridad y convivencia pacífica, la Corte hace un llamado a los órganos de administración de la propiedad horizontal para que sancione intereses propios que afecten a la comunidad y no aplique estas a situaciones individuales, así se encuentren estipuladas en el reglamento interno de la copropiedad .

Capítulo Segundo

Actos De Perturbación A La Propiedad Privada, En Que Pueden Incurrir Los Administradores Al Aplicar Sanciones A Los Copropietarios, Tenedores O Terceros Por Infracciones Al Reglamento De La Propiedad Horizontal.

Con la entrada en vigor de la Ley 675 de 2001, se hace especial énfasis en el reglamento de propiedad horizontal. Este documento es fundamental para la constitución de una Propiedad Horizontal, y lo cual contiene y representa las normas. En su artículo 3 expresa que es “El estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal”.

Varios estudiosos del tema han entendido el concepto de diversas maneras. Naranjo (2002), propone que “en todo caso es un contrato solemne, por cuanto requiere escritura pública e inscripción en la oficina de instrumentos públicos” (pp. 30-31).

Por otra parte, Hernández (2013), dice: “constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tenga.” (p.118).

Este concepto de Reglamento de Propiedad Horizontal es importante en esta investigación, debido a que de allí nacen las obligaciones de los copropietarios y las funciones de los órganos de administración y de la asamblea de propietarios.

Según manifiesta la corte, se debe entender que los copropietarios son unas figuras de subordinación en la copropiedad frente a los administradores, por lo tanto, estos deben acogerse a sus lineamientos siempre y cuando con esto no se vulnere ningún derecho de las decisiones tomadas, lo cual sugiere que no deben ser arbitrarias y amañadas. (Sentencia T-333/2018).

En todo sentido, las administraciones deben siempre manifestar y dar a conocer todas las actuaciones y decisiones que se presentan al interior de toda copropiedad, ya que estas son de total interés de todos y serán siempre de carácter general, también deberán tenerlas a disposición de todos para efectos de transparencia en los manejos que se dan por parte de los administradores.

La convivencia social al interior de bienes privados regidos por la ley 675 del 2001, en ciertas ocasiones es perturbado por conductas contrarias al régimen de propiedad horizontal y el Código Nacional de seguridad y convivencia ciudadana, tanto por copropietarios, meros tenedores, terceros y en algunos casos el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control, la desprotección jurídica que contiene la ley 675 de 2001 respecto a las conductas irregulares, irrazonables, arbitrarias y desproporcionadas que causan daño a la propiedad privada y crea ambientes nocivos para una sana convivencia de las personas sometidas al régimen de propiedad horizontal, esto en acciones ejecutadas por la asamblea general y consejos de administración, como consecuencia de estas conductas se puede evidenciar los actos contrarios a la ley que requieren de una mayor vigilancia, inspección y control por parte de los órganos gubernamentales.

Los órganos de administración han ocasionado una interpretación contraria a la gestión encomendada cometiendo errores que generan actos que afectan la sana convivencia, vida

pacífica y armoniosa al interior de edificios y unidades inmobiliarias cerradas ocasionando vulneración de derechos fundamentales como: La intimidad, la honra, dignidad humana, igualdad, debido proceso, libre locomoción, propiedad privada, como también los estipulados en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, toda vez que desbordan la posición dominante de los órganos de administración creando controversia con decisiones contrarias a las estipuladas por la normatividad legal al no cumplir por lo reglado en la Ley 675 de 2001, desvaneciendo la eficacia y la efectividad del objetivo superior sometido al régimen de propiedad horizontal sin el resarcimiento de los perjuicios generados por estos mismos causando desmedro directamente a los copropietarios.

En cuanto a las sanciones por las infracciones al reglamento de propiedad horizontal previo al cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes consagradas en la Ley 675 de 2001, toda vez que a los propietarios de los bienes privados les está prohibido realizar reparaciones o construcciones sin autorización de la asamblea, deben atender de las normas urbanísticas vigentes para no perjudicar la solidez de las construcciones aledañas como lo establece el artículo 18 de la ley 675 del 2001, y que se encuentran como deberes que tienen propietarios de bienes privados dentro de la Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001) determinados así:

1 - Usar los bienes de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de Propiedad Horizontal. 2 – Ejecutar de inmediato las reparaciones en los bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado. 3 – El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos, o realizar nuevas construcciones sin previa autorización de la asamblea de copropietarios. 4 – Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias correspondientes para cubrir adecuadamente los gastos de la copropiedad.

Es de vital importancia que en las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal, al realizar remodelaciones al interior de los bienes privados, se debe obtener una autorización del máximo órgano de administración y también el trámite de una licencia de construcción ante la Curaduría correspondiente y el cumplimiento previo de normas urbanísticas establecidas en el reglamento interno de la copropiedad y de las obligaciones específicas regladas en la Ley 675 de 2001, con el fin de garantizar solidez del

edificio o conjunto, sin perjuicio a los demás residentes que perturben la tranquilidad o afecten la salud pública.

Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente la infracción al reglamento de propiedad horizontal y las normas urbanísticas vigentes en la ley 675 de 2001, en cuanto a la localización de establecimientos comerciales, industriales y habitacionales en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amueblamiento, instalaciones o construcciones sin la respectiva licencia o autorización de la asamblea de copropietarios.

Según Monsalve (2012), “la competencia para adelantar este procedimiento sancionatorio fue dado por la ley al Alcalde Municipal, con observancia de los requisitos señalados en el “Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

Al respecto, si se revisa la ley 388 de 1997, esta estipula en su artículo 108 el procedimiento para impartir sanciones.

Por consiguiente, “la sanción derivada de la infracción urbanística tiene dos alcances: la “demolición de la obra” y la multa, la cual depende su estimación del grado de la falta cometida” (Monsalve, 2012).

Las sanciones a las que se refiere el párrafo anterior, están estipuladas en el artículo 66 de la ley 9 de 1989.

En relación a las sanciones por infracciones en el régimen de propiedad horizontal, se presenta una particularidad, pues bien es sabido que, una sanción solo puede ser impuesta por las autoridades o Jueces de la República, sin embargo, la ley 675 de 2001 en el artículo 60 señala que las sanciones deben ser impuestas por la asamblea de copropietarios o por el

consejo de administración, en el caso que se encuentre estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, con este se dotó de dicha competencia sancionatoria a los particulares al interior de la P.H, y otorga dicha responsabilidad a estos mismos.

En lo argumentado por Ruiz (2014), se referencia la complejidad que se presenta en las unidades residenciales que están bajo el régimen de propiedad horizontal en Colombia, con el incumplimiento por parte de administradores y consejos de administración del marco legal, abusando arbitrariamente de sus posiciones dentro de la esfera social, causando encuentros negativos de convivencia y armonía en las copropiedades sometidas al régimen de la ley 675 de 2001.

A esta problemática se le atribuye un desconocimiento de la misma ley 675 de 2001, que rige a los administradores y consejos de administración, los lleva inclusive, con sus decisiones desacertadas vulnera derechos fundamentales y debido proceso, atentando contra el patrimonio económico de la copropiedad en general, generando conflictos al interior de la misma.

El régimen de propiedad horizontal en Colombia lleva una construcción desde 1948, se encuentra en constante cambio, ha representado una desprotección jurídica que somete a los copropietarios a un detrimento patrimonial de bienes privados y vulneración permanente a derecho fundamentales, es un faltante que necesita la ley 675 de 2001, que le entregue igualdad de armas ante la ley, cuando las sanciones impuestas por el Consejo de administración o la asamblea general no atenten contra derechos constitucionales de los copropietarios, ni sean contrarias a la ley, con el fin de garantizar la seguridad del patrimonio como obligación del estado que ampara la propiedad privada y los demás derechos adquiridos.

Aduce la Corte Constitucional en Sentencia T-283 de 2020 sobre la imposición de sanciones por parte de particulares, se pronuncia con claridad sobre las personas jurídicas reguladas por la ley 675 de 2001, que tienen la facultad y la plena autonomía de adoptar sus propios reglamentos con el fin de regular derechos y obligaciones de los copropietarios, tenedores y terceras personas que en general, lo que se busca con estas medidas creadas por los órganos de administración es generar un ambiente favorable, positivo que no afecte la

convivencia pacífica y armoniosa de las personas que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal y atiendan el cumplimiento de derechos y deberes.

La Corte interviene y estudia la facultad que tienen los particulares para imponer sanciones, en la revisión del alto tribunal se busca salvaguardar derechos Constitucionales y legales de las personas para que no se afecte la dignidad humana, el debido proceso, la intimidad, el buen nombre, la propiedad privada, el derecho al trabajo, la libre movilidad, en las cuales se requiere la acción decidida del estado que garantice los derechos y las libertades, en especial cuando se aplican estos mismos en instituciones privadas que se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal.

La Corte Constitucional en Sentencia C-328 de 2019, con relación al incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los copropietarios de la propiedad horizontal, que las personas jurídicas por medio de la ley y el reglamento interno puede utilizar las herramientas necesarias para la recolección de datos de los infractores sin contrariar el ordenamiento jurídico Colombiano y desgastar innecesariamente la administración de justicia, no obstante la Corte advierte que la recolección, almacenamiento, clasificación y en general el tratamiento de datos en fines específicos se consideran susceptibles de trascender al derecho fundamental del habeas data, bajo los principios y valores del ordenamiento Constitucional Colombiano.

Corte Constitucional Sentencia T-035 de 1997, la Corte expresó que el reglamento de propiedad horizontal no debe trascender más allá de la regulación de los derechos con el compromiso que resulte necesario para mantener la existencia, seguridad, mantenimiento, la convivencia pacífica y armoniosa, que cumpla con la función social y comunitaria. La vulneración de derechos fundamentales por parte de los órganos de administración en unidades inmobiliarias cerradas regidas por la ley 675 de 2001 están sujetas a que se proceda con los mecanismos ordinarios de defensa judicial estipulados en la ley 1801 de 2006 Ley Nacional de Convivencia ciudadana y donde procede la tutela.

En pronunciamiento del Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio, mediante el radicado Nro. 0108666/2020, respecto a la imposición de obligaciones no pecuniarias por infracciones al reglamento de propiedad horizontal, la ley 675 de 2001 consagró en su

régimen impositivo sancionar el incumplimiento de las obligaciones consagradas en la ley o en el reglamento por parte de los copropietarios, terceros o meros tenedores con el lleno de los requisitos establecidos con lo cual, puede iniciar una acción legal cuando se evidencia acción violatoria de derechos fundamentales. Las reglas de comportamientos y convivencia en el interior de propiedades horizontales tienen obligaciones y deberes que deben estar ceñidos a cumplir lo preceptuado en la norma con cargo a los infractores.

Corte Constitucional Sentencia T- 630/1997, los copropietarios, meros tenedores y terceras personas que habitan en la parte interna de propiedades que están reguladas por la ley 675 de 2001, están subordinadas a los órganos de administración, las decisiones que se tomen y que estén sometidos a los reglamentos, son de carácter impositivo a todas las personas que habiten o permanezcan temporalmente en ella, se deben acatar las órdenes proferidas por estos, para brindar una efectiva y eficaz seguridad, convivencia pacífica y armoniosa, pues está demostrado que las decisiones de Consejo de administración y Asamblea General de copropietarios que no estén enmarcadas en la Constitución y la Ley, crean una transgresión a derechos fundamentales del conglomerado por parte de las Juntas de conjuntos residenciales, edificios, unidades inmobiliarias cerradas sometidos al reglamento de propiedad horizontal en el Estado Colombiano.

En relación al tipo de sanciones, la ley 675 de 2001, a partir de su artículo 59, determina las siguientes sanciones:

Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PAR. —En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Se resalta que, para imponer una sanción de las expresadas en el artículo 59, debe realizarse un requerimiento escrito, donde se especifique el plazo para ajustarse a la normatividad que rige la propiedad horizontal. Esto quiere decir, que, al existir una infracción con primera ocasión, debe expresársele al infractor que sus actos van en contravía del reglamento de propiedad horizontal, y debe exhortarse a que se ajuste a tal reglamento y/o corrija su conducta con expectativas de que no vuelva a suceder, si es del caso.

Por otra parte, existen también las sanciones no monetarias, que tratan de la restricción de bienes de uso común, sin embargo, estos no pueden ser de uso esencial o exclusivo, tal como lo dispone el artículo 59. De igual forma, hay sanciones de tipo social, que constan de publicaciones en zonas o lugares de alto flujo de personas ubicados en el conjunto o edificio. Estas publicaciones constan de una lista con los nombres de los infractores donde se les expresa las acciones que originaron la sanción. Esto se hace con el fin de recordar y dejar claro las normas que rigen dicha propiedad horizontal, tanto a infractores como demás copropietarios.

Finalmente, la ley expone unas sanciones monetarias, las cuales denomina como “multas sucesivas”:

...mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la

fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

Frente a lo anterior, es tarea del ente encargado de sancionar, el estudio de la proporcionalidad de la conducta con la sanción a ser impuesta, así como la existencia de conductas reiterativas. El artículo 60 de la mencionada ley, menciona que, en concordancia con los derechos del debido proceso, contradicción e impugnación, debe tenerse en cuenta a intencionalidad de la acción, la imprudencia o negligencia, así mismo la gravedad de la misma, para que el ente encargado de imponer la multa, tenga en cuenta los anteriores requisitos.

Por tanto, es el administrador del edificio el encargado de efectuar las respectivas sanciones impuestas por el consejo de administración o la asamblea de los propietarios, incluso, pudiendo acudir a autoridades policiales, según lo dispone el artículo 61 de la ley 675 de 2001. Por otro parte, para hacer cumplir las multas pecuniarias se hará mediante vía ejecutiva en cabeza del administrador.

Así mismo, existe la posibilidad de impugnar la decisión por parte del propietario que haya cometido la falta, ante un juez de la República, este se encargará de revisar la cuestión en profundidad y si existe vulneración de derechos ya sea en la decisión tomada o violación del debido proceso. Así lo establece el artículo 62 de la ley. Por lo tanto, serán los jueces civiles municipales en instancia única los competentes para recibir dicha impugnación, esto, mediante un proceso verbal sumario, como lo establece el artículo 390 numeral 1 del Código General del Proceso. Es importante mencionar que, la impugnación solo podrá ejercerse en los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación de la infracción y su respectiva sanción.

En relación a lo anterior, doctrinalmente, existe una figura llamada abuso de derecho en materia de propiedad horizontal, y es cuando, los copropietarios o la administración actúa de mala fe, con el objetivo de causar perjuicio a algún propietario. Frente a esto, la ley 49 de 1960, en su artículo 18, establece que:

“Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos: c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.”

Jurisprudencialmente, la Corte ha hecho sus pronunciamientos en relación al abuso de derecho en materia de Propiedad Horizontal, en Sentencia STC026-2022, se señala que, en muchas situaciones, puede incurrirse en abuso de derecho en sus dos elementos:

(i) el objetivo (anormalidad en el ejercicio), cuando ahora se alega la inexistencia de la autorización por la comunidad de una obra que ha sido consentida tácitamente durante veinte años;

(ii) y el subjetivo (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo) ... sin que se pueda demostrar un uso irregular o un peligro para el edificio o para sus habitantes.

En consecuencia, respecto de este punto, el citado acuerdo es contrario al artículo 7 del Código Civil y, por tanto, nulo de pleno derecho (art. 6.3 del C. civil).”

Lo anterior sugiere, por lo tanto, que es importante revisar las facultades de la administración y la Asamblea, y también, conocer los derechos y deberes que como propietarios tienen los que conforman la P.H.

Capítulo Tercero

Acciones Legales Que Tienen Los Copropietarios, Tenedores Y Terceros, Frente A Los Actos De Perturbación A La Propiedad Privada, Producto De Las Decisiones De Los Órganos De Administración De La Propiedad Horizontal.

Al igual que como ocurre con los bienes privados, sobre los bienes comunes se tiene el derecho a disfrutarlos en las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad legalmente exigibles, ofrecidas o contractualmente pactadas y, en todo caso, en las ordinarias o habituales del mercado.

Comprar una vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal, no solo conlleva la adquisición de un bien privado con todos los derechos y cargas que esto implica, sino que, además, conlleva la titularidad de derechos y deberes sobre los bienes comunes que hacen parte de la copropiedad. Una vez recibidos los bienes comunes de parte de la constructora, la copropiedad y los copropietarios están obligados a garantizar que la edificación y sus partes cumplan las exigencias legales y se mantengan en condiciones de seguridad y salubridad, lo cual puede ser inspeccionado en cualquier momento por la autoridad competente.

En la Sentencia SC563 del 1 de mar/2021, la Corte Suprema de Justicia trae nuevamente la discusión de la legitimación en la causa por activa y por pasiva de las copropiedades como personas jurídicas para la reclamación de las garantías legales sobre los bienes comunes. Esto entendido, como una forma que tienen los propietarios de hacer valer sus derechos en comunidad.

Por consiguiente, la legitimación en la causa tiene como criterio que “exista identidad entre la persona a la cual la constitución y la ley faculta para invocar la acción (legitimación en la causa por activa) e identidad frente a la persona respecto a la cual el derecho puede ser reclamado (legitimación en la causa por pasiva) (Sentencia T-770/2011)

Según Monsalve (2019):

La ley es puntual al decir que es el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, los llamados inicialmente a tener esta legitimación en la causa por activa, para impugnar las decisiones de la asamblea de propietarios.

El revisor fiscal al ser un órgano de control creado por la ley al interior de la persona jurídica, tiene la potestad para ejercer el derecho de dicha acción en pro de los intereses de la copropiedad que audita. (p. 301)

Si se mira de manera puntual lo que concierne a los bienes comunes de la copropiedad, la ley actual relativa al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675/2001) estableció una coexistencia del derecho de propiedad exclusiva de unos bienes de dominio particular y un derecho proporcional de copropiedad frente a los bienes comunes, ya que si bien desde la Ley 182/1948 y decretos reglamentarios se establecía que los bienes comunes eran propiedad común y proindiviso de los propietarios de bienes privados, en la Ley 16/1985, se indicó algo distinto, esto es, que una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, esta era la

propietaria de los bienes comunes, asunto que generó críticas dado que no existía un título, causa, negocio jurídico, que justificara la transferencia a la persona jurídica administradora.

Es con la Ley 675/2001 (arts. 19, 32, 50, 51) que se zanjó la discusión, los propietarios ostentan un derecho de propiedad en común y proindiviso de los bienes comunes y la administración los administra.

La persona jurídica que surge de la constitución de la propiedad horizontal tiene legitimidad por activa y por pasiva en los procesos judiciales y extrajudiciales dado el interés para actuar, lo cual está expresado en la Ley 675/2001, artículos 32 y 50, y es por eso que quien tiene la facultad de reclamar las garantías propias de los bienes comunes y de ejercer su defensa contando en ciertos casos con el aval de la asamblea de copropietarios al suponer un acto de administración que implica riesgos jurídicos.

Si bien hay normas que establecen mecanismos ordinarios de protección judicial para resolver los conflictos que se den dentro del régimen de propiedad horizontal, de darse una vulneración a derechos fundamentales originada por la aplicación del reglamento de copropiedad, las decisiones tomadas en asamblea general del conjunto residencial o en cualquier tipo de determinaciones tomadas por el administrador del edificio, conjunto o condominio, en este caso la tutela solo es procedente cuando se evidencia la vulneración de derechos fundamentales que habitualmente se presentan en las propiedades reguladas por el régimen de propiedad horizontal en Colombia, como mecanismo o medio subsidiario de defensa judicial, que ateniéndose a la existencia de otros mecanismos ordinarios de protección judicial mediante el trámite de un proceso ante el juez competente o una defensa jurídica y una defensa extraprocesal utilizando la conciliación regulada por la ley 640 del 2001, donde encontramos la solución a los conflictos dentro de la P.H. (Sentencia T-468/04)

Al respecto, la Sentencia T- 062 de 2018, propone que, en el ordenamiento Jurídico Colombiano se ha desarrollado un proceso óptimo, partiendo de la figura de la Tutela, consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia, en su análisis crítico de reglas y principios, determinan al tenor de las leyes, abusos por parte de órganos de administración, que desconocen que las normas jurídicas se encuentran ordenadas, prohibidas o permitidas en el marco legal, abandonar esta esfera estará sometido a sanción por parte de la administración de justicia. Sin embargo, es importante tener en cuenta que, la tutela es una herramienta subsidiaria, y que debe ser utilizada una vez se hayan agotado las

demás acciones de defensa judicial estimadas por la ley, como el habeas data consagrada en el art. 15 de la Constitución política de Colombia; el derecho de petición, consagrado en el art. 23 del mismo estatuto, para hacer valer los derechos vulnerados.

Sin embargo, se observa una débil actuación por parte del marco legal que rige la P.H. en Colombia, puesto que no existe una verdadera eficacia en los procesos que protegen los derechos de la población regulada por la ley 675 de 2001, toda decisión que tome una asamblea de copropietarios puede impugnarse ante un juez civil y ejecutada por quienes se encuentren legitimados en la causa de la propiedad horizontal, que pueden ser ascendidas a los jueces Civiles Municipales; la impugnación es procedente cuando las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios son contrarias al derecho, reglamento o la misma ley.

Por disposición legal (artículo 390 del Código General del Proceso), las discrepancias o conflictos que se llegaren a presentar entre copropietarios, meros tenedores y terceros de bienes sometidos al reglamento de propiedad horizontal o entre estos y los órganos de administración, deben ser llevadas en otro proceso diferente a la acción de tutela, este proceso es el PROCESO VERBAL SUMARIO, siendo este muy corto y eficaz en los casos en mención. Esto se argumenta en la misma Ley 675/2001, ya que, ésta estableció en su artículo 33 la naturaleza legal de las propiedades horizontales, determinando que son de naturaleza civil y sin ánimo de lucro.

Cabe resaltar que, es responsabilidad de los jueces evaluar cada caso en concreto para garantizar a los usuarios de estos procesos una legítima defensa y poder hacer valer el derecho que se presenta en pugna o vulnerado. (Sentencia T-454 del 2017).

Desde este panorama, el aporte Jurisprudencial en el reconocimiento de derechos que sistemáticamente son vulnerados a los copropietarios regidos por la ley 675 de 2001, entrega una herramienta importante ante órganos de administración que sobrepasan límites establecidos en normas legales y constitucionales, que alteran el buen desarrollo y la función social instituida en la misma ley. (Sentencia C-408 de 2003)

El desconocimiento del derecho en todas las esferas del estado, específicamente, en la población regulada por la ley de propiedad horizontal, tanto por los sujetos activos como los pasivos, integran un sin número de errores que afectan la convivencia pacífica, la armonía, incurriendo en la extralimitación de funciones que no se encuentran prescritas en la ley.

Los administradores de la propiedad horizontal tienen las potestades necesarias e indispensables para mantener la convivencia entre copropietarios y la custodia de los bienes comunes. Igualmente, los copropietarios están obligados a contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. Sin embargo, en su actuación el administrador debe respetar los derechos fundamentales no solo de los copropietarios sino de los residentes y de las personas que ingresen al edificio o conjunto.

El término para impugnar una decisión de la asamblea en propiedad horizontal, de acuerdo al artículo 49 de la ley 675 de 2001, puede darse dentro de los dos meses siguientes a la comunicación o publicación del acta en la que consta la decisión a impugnar. Esto significa que los dos meses no necesariamente se cuentan desde la fecha en que se celebró la asamblea, sino desde la fecha en que se comunica o publica el acta respectiva, lo cual no se hace sino hasta que el acta ha sido aprobada, y el acta no siempre se aprueba en la misma fecha en que se realiza la asamblea.

Los propietarios de los bienes privados dentro de una propiedad horizontal gozan de plena facultad para realizar la inspección de libros contables, contratos y documentos de la copropiedad en cualquier tiempo, por eso debe facilitarse el acceso a la información, dado que ellos, como partícipes que son de la Asamblea general de propietarios y del consejo de administración, deben tener acceso a los estados financieros y a la información y documentos complementarios que se ponen a consideración de estos órganos de dirección y administración para su aprobación en cualquier momento. Los tenedores de bienes privados, que no son propietarios, únicamente podrán efectuar la revisión de documentos cuando estén siendo afectados por las decisiones de la Asamblea general de propietarios o los órganos internos de la propiedad horizontal, y cuando se pretenda garantizar un derecho fundamental.

Los órganos de administración regulados por la Ley 675 de 2001 vulneran derechos fundamentales a copropietarios, meros tenedores y terceros, creando limitaciones, restricciones y barreras que impiden a plenitud el derecho y las garantías Constitucionales como son: Debido proceso, buen nombre, intimidad, dignidad humana, Habeas Data, Propiedad Privada, Igualdad, Discriminación, libre locomoción, como las más relevantes, estas acciones de hecho realizadas por órganos de administración son contrarias a la Constitución, toda vez que son comportamientos que lesionan los derechos fundamentales de personas regidas por la Ley de Propiedad Horizontal y dan pie para invocar la acción de

amparo como garantía Constitucional establecida en el artículo 86 de la constitución Política de Colombia. Los medios de control para imponer sanciones dependen del tipo de infracción en que incurran los órganos de administración que pueden presentarse en materia Penal, Civil o Administrativa, por alteración de los mandatos legales y constitucionales que establece la descripción de conductas sancionables de la Asamblea General de Copropietarios, Consejo de administración y el Administrador de propiedades regidas por la Ley 675 de 2001 y así proceda a sancionar al infractor por su conducta antijurídica, Con el fin de garantizar convivencia pacífica seguridad, armonía y mantener la función social de la propiedad.

Se presentan diversas problemáticas donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes que son dirimidos por Jueces Civiles Municipales bajo directrices del C.G.P., en razón de la aplicación e interpretación del reglamento de Propiedad horizontal establecida en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, también Cuando existen conflictos en la parte interna de las propiedades regidas por la Ley de 675 de 2001, los afectados pueden hacer uso: Del reglamento de Propiedad Horizontal, del proceso policivo establecido en la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Convivencia Ciudadana. Las diferencias y los conflictos encuentran una solución con cierre material en el Juez competente, pues este dirime el conflicto de fondo porque toma una decisión sobre los derechos en controversia.

El artículo 200 del Código de Comercio es modificado en la Ley 222 de 1995 en su artículo 24 con relación a las acciones que sean contrarias a las funciones regladas para los miembros del órgano de administración y estipula: “los administradores responderán solidaria e ilimitadamente de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o terceros” El artículo 50 inciso 2 de la Ley 675 de 2001 establece las responsabilidades de los administradores dentro de la propiedad horizontal, también los Consejos de administración según el artículo 22 de la ley 222 de 1995 responden en los mismos términos del administrador de la copropiedad por perjuicios que ocasionen.

Con el régimen de responsabilidad se pretende que los administradores y consejos de administración sean civilmente responsables patrimonialmente por su acción u omisión, le generen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

La Superintendencia de Industria y comercio (SIC) interviene en la vigilancia, control e inspección de centros comerciales, edificio de oficinas, edificios residenciales y toda propiedad regida por la ley 675 de 2001, con el fin de que cumplan estrictamente con todos los deberes que le encarga la norma legal so pena de sanciones a la persona jurídica responsable.

Sentencia t-062 de 2018, Corte Constitucional.

En revisión de acción de tutela por parte de la Corte, interpuesta por el propietario de un inmueble Ubicado en unidad residencial, regulado bajo el régimen de propiedad horizontal, al encontrarse el citado copropietario en situación de discapacidad, en reiteradas ocasiones solicitó a la admón.

Del mismo conjunto, mediante derechos de petición la asignación de uno de los parqueaderos de uso común de forma permanente, para tener facilidad de desplazamiento, comodidad y libertad, debido a su condición. Ante la negativa del conjunto de asignarle un parqueadero, cobrar honorarios de abogado contratado para responder las peticiones, realizar apreciaciones y afirmaciones groseras sobre su discapacidad, el demandante con su condición de movilidad reducida es titular de medidas de protección especial para garantizar sus derechos entre ellos: Igualdad, dignidad humana, buen Nombre, honra, debido proceso.

Sentencia t-155 de 2012, Corte Constitucional.

Los órganos de administración de un conjunto residencial ubicado en la Ciudad de Barranquilla Atlántico, el cual este se encuentra regulado por la ley 675 de 2001, realizan acciones de hecho formulando al propietario de un bien inmueble del mismo conjunto y al que deciden ordenarle la expulsión de la mascota (canino raza rottweiler). El propietario instaura acción de tutela a fin de obtener amparo de sus derechos fundamentales: Al debido proceso, libre desarrollo de la personalidad e intimidad personal y familiar.

Sentencia t-283 de 2020, Corte Constitucional.

Los órganos de administración de la Central de Abastos de Bogotá, atendiendo a un propietario que mediante un escrito solicita a esta misma la expulsión de una señora que se desempeñaba en el sitio como vendedora ambulante, también en el relato de la vendedora advierte que sostuvo una relación amorosa con el citado copropietario, así mismo decide el órgano de administración imponer una sanción a dicha señora con la suspensión como vendedora ambulante por 5 años, sin encontrarse reglamentada.

Por ser vendedora ambulante la Corte la reconoce como persona en condición débil de vulnerabilidad y observa graves violaciones a los derechos fundamentales, así mismo admite la acción de tutela interpuesta por esta misma para proteger el derecho a la intimidad, buen nombre, el derecho al trabajo y a no ser desterrada.

Solución de conflictos

La ley 675 de 2001, en su artículo 58, instaura los procedimientos que deben ser tenidos en cuenta a la hora de resolver un conflicto que altere el orden de la propiedad horizontal, y lo expresa así:

Para la solución de conflictos se podrá acudir a:

1. Comité de convivencia: [...] se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad [...]
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

En cuanto a los mecanismos alternos de solución de conflictos, se tiene la conciliación, quien es regulada por la ley 446 de 1998 y por el decreto reglamentario 1818 de 1998 y la ley 640 de 2001. Según esta normatividad, la conciliación “es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador”

El arbitraje de este mecanismo lo regula la ley 1563 de 2012, y este es definido como

[...] mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice. El arbitraje se rige por los principios y reglas de imparcialidad, idoneidad, celeridad, igualdad, oralidad, publicidad y contradicción. [...]

Así mismo, las partes en controversia cuentan con la negociación o transacción, la mediación, la amigable composición, el arbitraje y la conciliación. Cualquiera de los anteriores puede ser utilizado, ya que lo importante es llegar a soluciones poco traumáticas.

Conclusión.

Los límites de los órganos de administración de la P.H en Colombia no podrán por ningún motivo en sus decisiones, así sea grupal o unilateral, pasar por alto el ordenamiento jurídico colombiano y vulnerar derechos fundamentales de los copropietarios, meros tenedores y terceros como son: La intimidad, la dignidad humana, el buen nombre y la honra, el debido proceso, la libre locomoción, el derecho al trabajo, el derecho a la propiedad privada.

De conformidad con la ley 675 del 2001 de la normatividad colombiana, que establece facultades legales, advierte que el uso arbitrario de las propias razones por parte de los órganos de administración traen como consecuencia acciones desproporcionadas, irracionales y discriminatorias que afectan de manera directa y con gran perjuicio a la familia, la comunidad y la sociedad en general.

Las decisiones contrarias a las facultades legales ejercidas por los órganos de administración de la P.H., que se estipulan en la Constitución, la Ley, la Jurisprudencia, el Código Civil, el Código de Comercio y el reglamento interno de la copropiedad, generan conflictos internos dando como resultado la extralimitación y arbitrariedad en sus funciones ocasionando la pérdida del enfoque para el cual fue creado y afecta la función social de la copropiedad.

Concluimos que la ley es laxa y en este sentido no hay una institución gubernamental que ejerza funciones de inspección, vigilancia y control a estos, cabe resaltar que la ley 675 del 2001 obliga a cumplir a cabalidad la función administrativa, social y ecológica como lo consagra el marco normativo en la P.H., en Colombia.

Es menester de este equipo de investigación hacer énfasis que la Ley 675 de 2001, significó un gran avance en normatividad, teniendo en cuenta el crecimiento exponencial de edificaciones por pisos o más llamadas Propiedad Horizontal, regulando aspectos concernientes a la convivencia, resolución de conflictos, administración, sanciones y multas. Sin embargo, gracias a los cambios sociales y de infraestructura, al analizar esta ley, se evidencia irregularidades en materia de derechos de los copropietarios, siendo ellos la parte más frágil de esta ley, podemos enumerar algunos de los derechos de copropietarios más vulnerados entre ellos el dominio exclusivo sobre su unidad privada, donde este puede vender, enajenar, gravar o ceder la tenencia de su propiedad a cualquier título, al uso y disfrute de las zonas comunes y de las áreas sociales, vivir en un ambiente limpio saludable y estético, tenencia de mascotas considerando lo establecido en la ley 1774 del 2016.

Bibliografía

1. Álvarez, Y. (1987). Aspectos básicos de la propiedad horizontal. Actualización en derecho civil. Universidad De Antioquia, Medellín.
2. Berdejo, A. (2008). *Aspectos básicos de la propiedad horizontal*. Barranquilla, CUC.
3. Código Civil. Ley 57 de 1887. 26 de mayo de 1873. (Colombia)
4. Código de comercio. Decreto 410 de 1971. Diario Oficial No. 33.339 del 16 de junio de 1971.
5. Código Nacional de convivencia ciudadana. Ley 1801 del 29 de julio de 2016. (Colombia)
6. Constitución Política de Colombia [Const.] Art. 15, 21, 29, 58. 7 de julio de 1991 (Colombia).
7. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-153 de 2004
8. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-318-02 de 2002
9. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-328 de 2019
10. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-408 de 2003
11. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-522 de 2002
12. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T- 062 de 2018
13. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T- 283 de 2020
14. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-333/2018

15. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-454 del 2017
16. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-468/04
17. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-770 de 2011
18. Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-035 de 1997
19. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC563/2021
20. Sentencia Corte Constitucional T-284 de 2020
21. Superintendencia de Industria y Comercio resolución 36901 del 7/10/2019.
22. Corte Constitucional sentencia T-533 de 2003.
23. Corte Constitucional sentencia T-108 de 2005.
24. Corte Constitucional Sentencia T- 283/2020
25. Corte Constitucional Sentencia C- 328/2019
26. Corte Constitucional Sentencia T- 035/1997
27. Corte Constitucional Sentencia T- 630/1997.

28. Decreto Reglamentario 1365 de 1986. Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal. Abril 28 de 1986.
29. Decreto reglamentario 1818 de 1998. Por medio del cual se expide el Estatuto de los mecanismos alternativos de solución de conflictos. Septiembre 7 de 1998.
30. Durkheim, E. (2004). *Las reglas del método sociológico*. Mexico: UNAM.
31. Escallón Ortiz, M.A. (2022). *Propiedad Horizontal y unidades inmobiliarias cerradas*. Leyer, 21 ed. Medellín.
32. Escobar, C.I (2012). *De la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas*. Bogotá, Temis.
33. Gutiérrez Espeleta, Ana Lucía, & Mora Moraga, Flavio (2011). *El grito de los bienes comunes: ¿qué son? Y ¿qué nos aportan?* Revista de Ciencias Sociales (Cr), I-II (131-132),127-145. [fecha de Consulta 8 de mayo de 2022]. ISSN: 0482-5276. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=15323166009>
34. Habermas, J. (2007). *La lógica de las ciencias sociales*. Madrid: Tecnos.
35. Hernández Velasco, H. E. (2013). *El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001*. Anuario de Historia Regional y de las

36. Hernández, H.E. (2013). El modelo de la propiedad horizontal en Colombia y los derechos fundamentales de la ley 675 de 2001. Bucaramanga. Universidad Industrial de Santander.
37. Ley 136 de 1999. Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los Municipios. Diario Oficial 41.377 del 2 de junio de 1994.
38. Ley 1563 de 2012. Por medio de la cual se expide el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial 48489 de julio 12 de 2012.
39. Ley 16 de 1985. Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.
40. Ley 182 de 1948. Sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. Diario Oficial No. 26.905, del 29 de diciembre de 1948.
41. Ley 305 de 2000. Proyecto de Ley por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal.
42. Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 43.091.
43. Ley 446 de 1998. Por la cual se adoptan como legislación permanente algunas normas del Decreto 2651 de 1991, se modifican algunas del Código de Procedimiento Civil, se derogan otras de la Ley 23 de 1991 y del Decreto 2279 de 1989, se modifican y expiden normas del Código Contencioso Administrativo y se dictan otras disposiciones sobre descongestión, eficiencia y acceso a la justicia. Diario Oficial 43.335 del 8 de julio de 1998.
44. ley 640 de 2001. Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 44.303 de 24 de enero de 2001
45. Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial 44.509 del 4 de agosto de 2001.
46. Ley 810 de 2003. Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial 45220 de junio 16 de 2003.

47. Ley 9 de 1989. por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 38.650
48. McDonald, & Tipton. (2016). *The Spectrum Of Qualitative Research: the Use of Documentary Evidence*. Madrid: Moira Helm.
49. Ministerio de vivienda, ciudad y territorio radicado Nro. 0108666/2020.
50. Monsalve Caballero, L. (2019). *El régimen de la propiedad horizontal en Colombia*. Grupo Editorial Ibáñez. Bogotá.
51. Montejo Camargo, J.R. (2016). *Manual de propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá. Librería del profesional, Segunda Edición.
52. Montejo, J.R. (2002). *Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá Temis.
53. Morillo Chamorro, M.G. (2018). *El régimen de copropiedad y sus problemas jurídicos*. Revista de la Facultad de Jurisprudencia, núm. 3, pp. 139-152, 2018. Pontificia Universidad Católica del Ecuador
54. Nader Danies, L.M. (2002). *Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia*. Pontifica Universidad Javeriana. Bogotá
55. Naranjo, F. (2002). *Comentarios al Nuevo Régimen de la propiedad horizontal*.
56. Pabón Núñez, Ciro. *La propiedad horizontal*. Cuarta Edición. Ediciones Librería del Profesional. Bogotá, Colombia. 1995 p. 17
57. Pabón, N. (2009). *El abogado en edificios y conjuntos*. Bogotá, Intermedio Editores.
58. Ruiz Muñoz, D.C. (2014). *Análisis del Régimen de propiedad horizontal en Colombia*. Universidad Libre. Facultad de Derecho.
59. Tantaleán, R. (2016). TIPOLOGÍA DE LAS INVESTIGACIONES JURÍDICAS. *Derecho y cambio social*, 44-74.



SC-CER152065

