

## **Dedicatoria**

Dedicamos esta investigación a Dios y todas las personas que creyeron en nosotros, nos brindaron el apoyo y experiencias, con el fin de cumplir nuestro propósito investigativo a los casos referentes a las problemáticas de convivencia de propiedad horizontal.

## **Agradecimientos**

Agradecemos a Dios por la oportunidad de hacer realidad nuestros sueños de ser profesionales, a nuestra familia porque nos vio pasar esas noches enteras de esfuerzo, pero también al tutor Edward Yecid Torres, por compartir con nosotros su experiencia y creer en nuestras capacidades para sacar adelante el proyecto de investigación.

## **Percepción de situaciones de convivencia en propiedad horizontal en Bogotá**

### **Perception of situations of coexistence in horizontal property in Bogotá**

#### **Autores:**

Jessica Johana Bourdon <sup>1</sup>

Maria Teresa Bautista Mejia<sup>2</sup>

#### **Líder de Semillero:**

Edward Yecid Torres Nova<sup>3</sup>

**CEAD José Acevedo y Gómez - ECACEN**  
**Semillero de Investigación ACTIVOS ECACEN**

**Universidad Nacional Abierta y a Distancia**

**Administración de Empresas**

**Bogotá D.C. – Colombia**

**Septiembre 26 de 2019**

---

<sup>1</sup> Estudiante de Administración de empresas, con cinco años de experiencia laboral en una entidad de servicios públicos, actualmente desempeñando el apoyo en pólizas de la entidad. Integrante del semillero de investigación ACTIVOS ECACEN, correo electrónico: [jjbourdon@unadvirtual.edu.co](mailto:jjbourdon@unadvirtual.edu.co)

<sup>2</sup> Estudiante de Administración de empresas, con 10 años de experiencia laboral en empresas privadas de construcción de obras civiles en el área administrativa. Integrante del semillero de investigación ACTIVOS ECACEN, correo electrónico: [mtbautistam@unadvirtual.edu.co](mailto:mtbautistam@unadvirtual.edu.co)

<sup>3</sup> PhD. D. (c) en Administración, Magíster en Calidad y Gestión Integral, Especialista en Gerencia en Salud Ocupacional, administrador y constructor arquitectónico. Docente Universidad Nacional Abierta y a Distancia, Docente ECACEN UNAD y Líder del semillero de investigación ACTIVOS ECACEN. Correo electrónico: [edward.torres@unad.edu.co](mailto:edward.torres@unad.edu.co)

## Tabla de Contenido

### Contenido

Índice de graficas .....	1
Objetivo general.....	2
Objetivos específicos .....	2
Prefacio .....	3
Resumen.....	4
Abstract .....	5
Capítulo 1 - Información general.....	6
Que es propiedad horizontal. ....	6
Que es convivencia. ....	6
Que es la convivencia desde el punto de vista sociológico: .....	8
Que es convivencia ciudadana .....	8
Que es conflicto enfocado en propiedad horizontal.....	9
Que es problema enfocado en propiedad horizontal.....	10
Resolución de conflictos .....	10
Opiniones de autores que aplican a la propiedad horizontal.....	12
Capítulo 2 - Normatividad .....	17
Algunas normatividades que regulan la propiedad horizontal.....	17
La importancia en el momento de asignar las casas o apartamentos a las personas que son víctimas de la violencia. ....	20
Estrategias pedagógicas para unas posibles soluciones a las problemáticas de convivencia y calidad de vida en los conjuntos de propiedad horizontal. ....	23
Capítulo 3 – Problemáticas .....	28
Problemáticas que afectan la convivencia en propiedad horizontal .....	28
Inseguridad en propiedad Horizontal.....	29
Consecuencias de contratar empresas de vigilancia y seguridad privada no autorizadas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en Colombia .....	29
Falta de estudios en el sistema de seguridad.....	30
Tenencia de mascotas. ....	31
Ruidos molestos.....	32
Tendederos en lugares inadecuados.....	33
Uso inadecuado de áreas comunes.....	34
Obligaciones para los propietarios relacionadas con la destinación de los bienes privados.....	34

No pago de cuotas.....	35
Capítulo 4 - Conclusiones.....	37
Referencias.....	39

## Índice de graficas

<b>Figura 1</b> Los conceptos fundamentales de la convivencia.....	7
<b>Figura 2.</b> Métodos alternativos de solución de conflictos .....	11
<b>Figura 3.</b> Del régimen de propiedad horizontal. ....	17
<b>Figura 4.</b> Propiedad Horizontal. Conceptos básicos .....	18
<b>Figura 5 .</b> El conflicto vecinal en viviendas de interés prioritario: .....	22
<b>Figura 6.</b> (Torres Edward, 2018) .....	28

## **Objetivo general**

Identificar las principales situaciones de convivencia en propiedad horizontal en la ciudad de Bogotá y describir las posibles formas de solución.

## **Objetivos específicos**

Reconocer las problemáticas más importantes sobre la cultura de convivencia en propiedad horizontal.

Revisar antecedentes de las herramientas usadas para mejorar la convivencia.

Valorar cualitativamente las herramientas implementadas en el tema de investigación.

## **Prefacio**

La presente ponencia de semillero es una investigación cualitativa, exploratoria y descriptiva, que desarrolla un diagnóstico sobre la convivencia y las diferentes formas para resolver las problemáticas en los conjuntos residenciales que están sometidos al régimen de propiedad horizontal en Bogotá.

Con base a los aportes de los diferentes autores y expertos, se observa los medios que estos han utilizado para mejorar la convivencia, para lo anterior se aplica un instrumento con preguntas de selección múltiple y abierta a cuarenta administradores de propiedad horizontal que trabajan en la ciudad de Bogotá. Dicho instrumento contiene ítems relacionados con la caracterización de los conjuntos, el perfil sociodemográfico de los administradores, las problemáticas de convivencia, origen y mecanismos de resolución de problemas relacionado con la convivencia. Sumando a lo anterior se revisa la bibliografía que existe sobre el tema con el fin de identificar cual es el contexto de la propiedad horizontal, la normativa aplicable a este régimen, y concepto de convivencia desde la perspectiva sociológica.

En síntesis, con el presente proyecto de investigación se pretende mostrar los mecanismos que se pueden utilizar para la solución de conflictos en relación con la convivencia para las posibles soluciones.



## Resumen

Esta investigación aborda el nivel cultural y de tolerancia para la sana convivencia en los conjuntos de propiedad horizontal. Se toma como caso de estudio una agremiación de conjuntos residenciales.

Por lo general todos los conjuntos residenciales de propiedad horizontal cuentan con un equipo de personas encargadas y/o delegadas por los mismos propietarios para establecer y hacer cumplir las normas que fueron aprobadas por la asamblea de copropietarios, dentro de esas normatividades se encuentra el manual de convivencia.

Los conjuntos residenciales de propiedad horizontal presentan diferentes problemáticas en el campo de la convivencia, sin importar el estrato. La presente investigación está diseñada para identificar entre las diferentes problemáticas, cuáles son las que más afectan en los conjuntos residenciales y así mismo buscar una herramienta que nos pueda brindar unas posibles soluciones a la problemática expuesta anteriormente.

Bien sabemos que hay diferentes problemáticas que pueden atacar la convivencia en propiedad horizontal, pero dentro de las entrevistas encontramos que los problemas más comunes en la convivencia son: ruidos, tenencia de mascotas, mal uso de zonas comunes (parqueaderos, gimnasios, salones de fiesta, parques, entre otros), actos de intolerancia y reciclaje.

Al finalizar el presente documento de investigación, se podrá encontrar el estudio, análisis y resultado realizado para la problemática de convivencia con sus posibles soluciones.

**Palabras claves:** Convivencia, problemáticas, propiedad horizontal, herramientas de posibles soluciones.

## **Abstract**

This research addresses the cultural level and tolerance for healthy coexistence in horizontal property sets. As a case study, an association of residential complexes is taken.

In general, all residential complexes of horizontal property have a team of people in charge and / or delegated by the same owners to establish and enforce the rules that were approved by the assembly of co-owners, within these regulations is the manual of coexistence.

The residential complexes of horizontal property present different problems in the field of coexistence, regardless of the stratum. The present investigation is designed to identify among the different problems which are the ones that most affect the residential complexes and also to look for a tool that can offer us some possible solutions to the problem described above.

We know that there are different problems that can attack coexistence in horizontal property, but within the interviews we find that the most common problems in coexistence are: noise, pet ownership, misuse of common areas (parking, gymnasiums, party halls, parks, among others), acts of intolerance and recycling.

At the end of this research document, you can find the study, analysis and result performed for the problem of living with their possible solutions.

**Keywords:** Coexistence, problems, horizontal property, tools of possible solutions.

## **Capítulo 1 - Información general**

### **Que es propiedad horizontal.**

La ley (LEY 675 , 2001), contempla en su artículo 1º, que la propiedad horizontal es un dominio sobre los inmuebles, bienes privados y adicional en donde se comparte la titularidad sobre ciertos bienes que se denominan comunes, en donde según (Ramírez, 2015), cada copropietario para poder convivir en ella debe tener claro que debe someterse a la normatividad vigente.

### **Que es convivencia.**

Haciendo revisión bibliográfica, se encontraron algunos autores, que aportan bases para resolver la pregunta de ¿Qué es la convivencia?

Básicamente (Berns, J., y Fitzdulf, M., 2007), relatan la parte histórica y política de cómo se llevaba la palabra convivencia, por otro lado, (Garzón, Cardona y Romero, 2015), presentan una noción un poco más enfocada a la actualidad y, por último, (Guzman, 2015) lo enfoca en la esencia del Derecho.

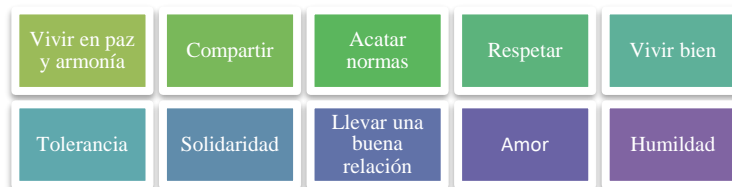
De esta manera, (Berns, J., y Fitzdulf, M., 2007, pág. 1), indican que:

“Durante gran parte del siglo XX, el término convivencia se empleó en el ámbito de las relaciones internacionales y la ciencia política para hacer alusión a las relaciones pacíficas, aunque limitadas, entre los estados. Esta expresión se utilizó más frecuentemente en el contexto de la Guerra Fría y las relaciones entre Estados Unidos y la Unión Soviética. A fines de 1980, la política de convivencia pacífica abarcaba principios como “no agresión, respeto por la soberanía, independencia nacional y no injerencia en los asuntos internos”.

Se podría decir que para poder convivir es necesario tener una relación agradable y/o pacífica, con base a la investigación de (Garzón, Cardona y Romero, 2015, pág. 13) en la

Real Academia Española donde encontró que “la palabra convivencia procede del latín convivere, que significa “acción de convivir”, es decir, vivir en compañía de otro u otros, o cohabitar”. De igual manera en la investigación realizada por (Garzón, Cardona y Romero, 2015, pág. 13), mencionan una serie de comportamientos lo cuales se citan a continuación:

*Figura 1. Los conceptos fundamentales de la convivencia*



*Fuente: (Garzón, Cardona y Romero, 2015)*

Adicionalmente (Garzón, Cardona y Romero, 2015) da a conocer que para existir una convivencia debe existir espacios, tales como: “la familia, los vecinos y el vecindario, espacio público y ciudadanía, y entorno y medio ambiente.” Teniendo en cuenta lo anterior, se concluye que la cultura es aplicada mediante normas, costumbres, protocolos, reglas y adecuados comportamientos; los cuales van siempre enfocados en el mejoramiento hacía la convivencia.

Por último, (Guzman, 2015, pág. 100), enfoca en el concepto ligado a la ciencia del Derecho:

“Teniendo en cuenta los diferentes conceptos que existen hoy en día se puede decir con plena certeza que la convivencia no es más que la demostración del carácter eminentemente social del ser humano y de su capacidad para relacionarse e interactuar con otros individuos no solo de su misma especie sino de diferentes especies, dentro de un mismo entorno y enmarcada dentro de principios fundamentales tales como el respeto, la tolerancia y la solidaridad.

Así pues, la convivencia se encuentra ligada a la coexistencia pacífica y armoniosa de diferentes individuos en un mismo entorno. Es por esto, que reviste especial importancia el hecho que el ser humano debe respetar la multiplicidad y diferencias que día a día va encontrando respecto de sus semejantes”.

### **Que es la convivencia desde el punto de vista sociológico:**

La sociología incide en el tema de la convivencia porque es gracias a esta que se puede observar el comportamiento del hombre, es por ello, por lo que se podría tomar la definición que plantea (Illera, 2005), a la representación que hace la sociología sobre la convivencia:

La convivencia dentro de la sociología se podría ver como un fenómeno propio, aunque no exclusivo de lo humano. La existencia humana necesita de la inevitable e inexorablemente contexto de convivencia, ya que, de lo contrario, el no poder convivir lo hace distinto y homónimo de un ser animal no sociable y no apto para vivir con los demás. (Illera, 2005 , pág. 278)

### **Que es convivencia ciudadana**

Asimismo, otro punto relevante a tener presente dentro del tema de la convivencia en la propiedad horizontal es el de la convivencia ciudadana, en donde se puede referir lo expuesto por (Illera, 2005) en cuanto a este tema

El tema de la convivencia ciudadana ha sido desarrollado desde los aportes de Max Weber', como uno de los padres de la sociología, pues este desarrollo en su teoría los tres conceptos básicos que se necesitan para vivir en comunidad y estos son; la acción social, el sentido de la acción social, y la interpretación. (Illera, 2005, pág. 281)

Finalmente, se podría abarcar el tema de la convivencia desde el ámbito jurídico, estudiando la carta magna de la República la Constitución política (Asamblea Nacional Constituyente, 1991), la cual instituye en su preámbulo y en los artículos 2 y 218, que la convivencia es un fin esencial que hace parte de los principios y valores constitucionales. Con esto, la convivencia no es solo estar dos o más personas en el mismo entorno existiendo, sino a su vez es buscar aplicar los conceptos básicos de (Álvaro, Cardona, y Romero, 2015) expuestos en párrafos anteriores.

### **Que es conflicto enfocado en propiedad horizontal**

Los conflictos son situaciones en las que dos o más personas entran en confrontación, porque sus posiciones, intereses, deseos o valores son percibidos como incompatibles, donde juega un papel importante las emociones y sentimientos de cada persona. La relación de las partes involucradas puede salir fortalecida o deteriorada en función de cómo sea el proceso de resolución del conflicto. Los conflictos son inherentes a los seres humanos.

Con base a la investigación de (Lederach, 1990, pág. 1) “Hoy por hoy en América Latina los conflictos se expresan de muchas maneras y representan uno de los grandes desafíos que nos enfrentan en este continente. Hay problema a nivel familiar, a nivel de barrio, a nivel congregacional, a nivel nacional en todos los países, y a nivel transnacional en varias regiones. Demasiado a menudo la expresión del conflicto es deshumanizante: conlleva división, violencia y sufrimiento. Y, por lo tanto, respondemos al desafío del conflicto social con un cierto temor y deseo de distanciarnos por las malas consecuencias que nos pueden infligir”.

El conflicto social afecta a la sociedad en general y pocas veces reflexionamos de una manera asertiva. Crecemos con la idea de que el conflicto es natural y necesario para el desarrollo y la evolución de la sociedad. De acuerdo a lo expresado por (Lederach, 1990)

“Es posible y es nuestro deber aprender y practicar unos métodos, no de eliminar el conflicto, sino de canalizarlo hacia expresiones y fines productivos y constructivos”.

### **Que es problema enfocado en propiedad horizontal**

Según ( Guzmán, 2015, pág. 18) “Con ocasión del desarrollo social en sus múltiples facetas, nació la imperiosa necesidad de contar con una herramienta legal que abarcara ámbitos específicos del desarrollo del individuo frente a la Ley. Es así como observamos que el Derecho como ciencia social no es más que el reflejo de la evolución de la sociedad y la adaptación a las múltiples necesidades que surgen con el pasar de los tiempos”. Esto se ve reflejado en la vida actual social, dado que se ven muchas dificultades y conflictos dentro de una copropiedad.

### **Resolución de conflictos**

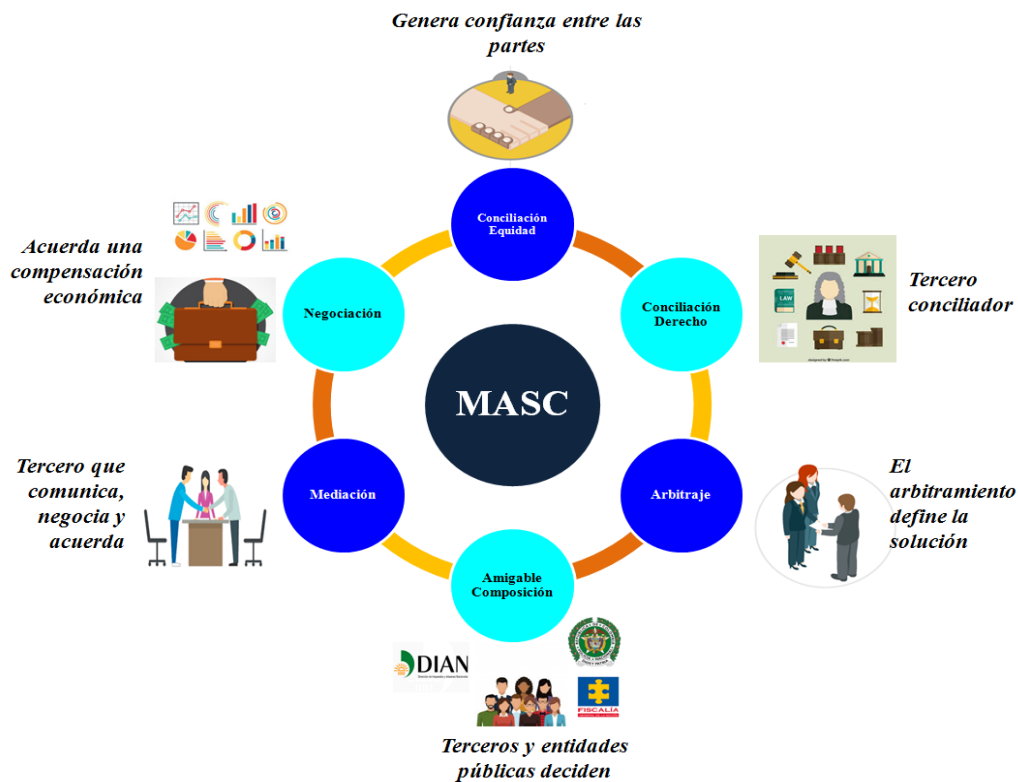
La resolución pacífica de conflictos es una práctica que permite resolver las diferencias sin usar la violencia. A raíz de lo anterior se debe reconocer los diferentes elementos que propone (Lederach, 1990), donde permite realizar el análisis de los conflictos, con el fin de diseñar procesos de cambio hacia la evolución de los mismos. La idea principal del instrumento de (Lederach, 1990) es distinguida como las tres P. (Personas, Problemas, Procesos) ya que, al ser analizadas deben conllevar al entendimiento del triángulo de la satisfacción para este caso en específico. De acuerdo con (Lederach, 1990), es preciso tener en cuenta:

**Estrategias pedagógicas para unas posibles soluciones a las problemáticas de convivencia y calidad de vida en los conjuntos de propiedad horizontal.**

Se podrían plantear como solución o alternativas pedagógicas y de fácil ejecución para la resolución de conflictos; los MASC (Métodos alternativos de solución de conflictos), los cuales toman relevancia porque para el (Ministerio de Justicia y del Derecho , 2019), estos pueden solucionar conflictos entre las partes o con la ayuda de terceros sin necesidad de acudir a los mecanismo jurídicos comunes de presentación de demandas.

Él (Ministerio de Justicia y del Derecho , 2019), traza que los MASC son:

**Figura 2. Métodos alternativos de solución de conflictos**



Fuente: Elaboración propia, con base a lo expuesto por el (Ministerio de Justicia y del Derecho , 2019)



## **Opiniones de autores que aplican a la propiedad horizontal.**

Mediante investigación, existen algunas opiniones de convivencia, normatividades que ayudan a controlar la misma, aportan al significado, los comportamientos y mejoras de la misma, por esta razón, citare los nombres y los hechos que comprueban sus ideas.

A continuación el autor (John Lenis, 2010, pág. 240) relata con mayor claridad lo que haría el ser humano por tener el poder o el control para llevar el liderazgo:

“En el antes encontramos ese estado o “condición natural del género humano” que consiste en la búsqueda ciega del provecho individual y que hace posible, en tanto condición universal, una situación de igualdad entre todos los seres humanos tanto por el poder que todos tienen de matar al otro, como por las mismas pasiones que les embargan. Características antropológicas que resumidas en el concepto de “egoísmo” devienen en agresión y lucha de todos contra todos cuando coinciden en el objeto deseado, dándose así una condición de miedo mutuo e inseguridad permanentes que ponen en cuestión cualquier concepto de “mío” o “tuyo” pues lo que uno le quita a otro le puede ser arrebatado, a su vez, por un tercero; y así sucesivamente en una guerra sin fin. Este “estado de naturaleza” tiene como sentido principal en el marco general de la teoría hobbesiana la construcción de las bases mismas de su propuesta política, ya que con él, y por contraste, justificará la necesidad imperiosa que hay del Estado civil. En efecto desde el primer capítulo del Ciudadano y el decimotercero del Leviatán, esa urgencia aparece planteada de manera insistente, haciendo que el contraste entre ambos estados sea una especie de contradicción antitética”.

El siguiente aporte es de (Lenis, 2010, págs. 240-241), hace referencia a intolerancia y falta de respetar los principios morales de las personas, es lo que desequilibra la sociedad:

“En una situación semejante no existe oportunidad para la industria, ya que su fruto es incierto; por consiguiente no hay cultivo de la tierra, ni navegación, ni uso

de los artículos que pueden ser importados por mar, ni construcciones confortables, ni instrumentos para remover las cosas que requieren mucha fuerza, ni conocimiento de la faz de la tierra, ni cómputo del tiempo, ni artes, ni letras, ni sociedad; y lo que es peor, existe continuo temor y peligro de muerte violenta; y la vida del hombre es solitaria, pobre, tosca, embrutecida y breve”.

(Tirado, 2010), en el documento de investigación hace breves opiniones de autores, por esta razón se toman como referencia algunos de ellos:

(Tirado, 2010) Resalta del autor (Charles-Louis de Secondat, 1689-1755), es que gracias a su estilo de vida viajera por Europa, abrió las posibilidades de dar a conocer las costumbres y comportamientos de los habitantes en Europa, esto lo llevo a comparar su país con las situaciones reales que estaba enfrentando su país y a inspirarse para su obra, mostrando a sus lectores la realidad que él veía en su país, tal como lo relata a continuación:

“Charles-Louis de Secondat, más conocido como Montesquieu (1689-1755), de origen francés procedente de una familia noble, ejerció su mente en la misma práctica de sus actividades cotidianas como las de magistrado francés y como viajero en Europa, lo que posibilitó analizar las costumbres y los comportamientos de sus habitantes, el papel que jugaban las instituciones, cuyo modelo político inglés (Gran Bretaña) le permitió llenarse de argumentos para criticar el modelo monárquico absoluto de su Francia amada. Su obra “Cartas Persas” publicada en 1721 anónimamente, retrata su sociedad, de cómo el desorden, los privilegios, el libertinaje, la influencia de la iglesia, los problemas del derecho, entre otros, son parte de su realidad; hace de esta situación una crítica a la sociedad mediante una obra amena por el sarcasmo y la jocosidad con la que se relata”.

Teniendo en cuenta el modelo inglés y su monarquía constitucional a cargo del órgano legislativo y judicial, se puede decir que se logró un sistema equilibrado enfocado

esencialmente a la igualdad, amor propio, implicando todo lo que tenga que ver con valores y principios en la ciudadanía, tal como lo menciona:

“El inglés Jhon Locke (1632-1704) tuvo una enorme influencia en Montesquieu, ya que el modelo inglés le permite desarrollar un modelo de monarquía constitucional, donde el ejecutivo (monarca) fuera frenado por un parlamento que estaría a cargo de los órganos legislativo y judicial; por ello la división de poderes del Estado permite tener un sistema equilibrado, donde no se recaiga en el despotismo o autoridad absoluta, por ello las leyes y el control constitucional son garantes no solo para el Estado sino para su sociedad. Dicha división de poderes era absoluta en Montesquieu, y hoy en día tal división no es tan rígida permitiendo control, equilibrio, interdependencia y complementariedad. En su obra cumbre “El Espíritu de las Leyes” publicada en 1748, queda plasmada la ley como mecanismo rector, mediante un análisis crítico y objetivo de la naturaleza de las cosas, sirviéndose del método histórico comparativo y del método científico, es decir la observación la experiencia e incluso la experimentación para complejizar la misma diversidad de las sociedades, de sus actuaciones, de sus formas de gobierno en las Repúblicas, las Monarquías y los Imperios; por tanto, para Montesquieu el derecho en abstracto es superior al derecho positivo y la democracia debe ser inherente a las formas de gobierno, lo cual permite seguridad jurídica, igualdad, goce de la ciudadanía, amor a sí mismo y a los demás, entre otros. “Montesquieu se percató de que todo hecho social debe también entenderse dentro de su contexto físico, moral e institucional, pues su aislamiento invalida toda interpretación”.

La siguiente cita hace énfasis en la realidad, el ser humano al nacer es un ser puro, inocente, feliz, bueno, pero este al entrar a un mundo con diversas formas de ver las cosas, interrumpe su naturaleza y olvida lo que era al nacer, lo cual lo convierte en un ser competitivo, desconfiado, estratégico para lograr su cometido sin tener en cuenta los daños que pueda ocasionar a los demás seres.

“Jean-Jacques Rousseau (1712-1778) parte desde una hipótesis contraria a la mantenida por Hobbes, en la cual el hombre se encuentra inmerso en un estado salvaje de naturaleza, “el hombre es un lobo para el hombre”, lo cual hace ver al otro con desconfianza, con miedo o como enemigo; por el contrario, Rousseau concibe que el estado “natural” del hombre, antes de surgir la vida en sociedad, era bueno, feliz y libre, por tanto el “buen salvaje” vivía independiente, guiado por el sano amor a sí mismo, así su máxima “el hombre nace bueno, la sociedad lo corrompe”, enmarca una posición en la cual se contempla la necesidad de una sana vuelta a la naturaleza para mitigar la inequidad entre el poderoso y el menos favorecido y de esta forma desencadenar al hombre ya que este ha nacido libre”.

Con las siguientes citas de Alexis de Tocqueville (1805-1859) se confirma que los hombres somos creados ante los ojos de Dios en igualdad de condiciones, por eso nos hace tener los mismos derechos y deberes como ciudadanos, de igual forma las mismas posibilidades de buscar la felicidad y respetar la de los demás. Que para tener un control ciudadano que ponga orden, se delegan unos hombres que con autonomía y por delegación ponen unas normas y leyes; esta de nosotros saber elegir quien puede tener buenas ideas y decisiones que mejoren la calidad de los ciudadanos.

“Alexis de Tocqueville (1805-1859) es un continuador del pensamiento de Montesquieu, ya que la democracia implica la distinción entre la aspiración a la igualdad y la libertad como ideal, para poder dar respuesta al contraste político. Estados Unidos ofreció un camino a la solución de esta encrucijada, ya que en la realidad norteamericana el ideal de libertad se fundamentaba como principio rector de la democracia para la defensa y garantía de los derechos individuales como ciudadano”.

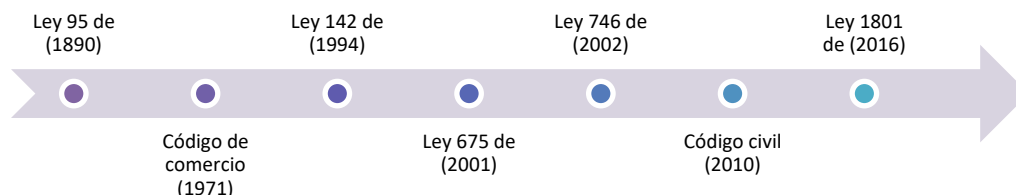
“El pensamiento del francés Alexis de Tocqueville (1805-1859) quien proviene de una familia noble, tiene una gran influencia ya que se basa en el principio del amor por la libertad y por la dignidad humana, lo cual lo lleva al nuevo mundo con su amigo Gustave de Beaumont, a estudiar el sistema penitenciario

americano. Se puede decir que Tocqueville es un continuador del pensamiento de Montesquieu, ya que la democracia implica la distinción entre la aspiración a la igualdad y la libertad como ideal, para poder dar respuesta al contraste político. Estados Unidos ofreció un camino a la solución de esta encrucijada, ya que en la realidad norteamericana el ideal de libertad se fundamentaba como principio rector de la democracia para la defensa y garantía de los derechos individuales como ciudadano. Para Tocqueville, la igualdad de condiciones no es equivalente a la igualdad de bienes, por el contrario, se refiere a la igualdad de derechos para cualquier particular, y en esto consiste precisamente la libertad. Su obra cumbre la “Democracia en América” sale a la luz pública como reflexión de las tendencias profundas de la sociedad moderna norteamericana y como expresión de los hábitos, las ideas, las costumbres, el estilo de vida y los principios en que se basa un Estado democrático; dicha comparación permite hacer un paralelo entre las diferentes estructuras, instituciones, tradiciones políticas y socioculturales, lo que lo aleja de ser encasillado a algún partido político de la época francesa y como él mismo lo expresa “no pretendí servir ni combatir a ningún partido. No quise ver, desde un ángulo distinto del de los partidos, si no más allá de lo que ellos ven; y mientras ellos se ocupan del mañana, yo he querido pensar en el porvenir”.

Una vez más se comprueba la igualdad y la libertad medida no se debe ver en un futuro, se debe ver ahora, esto nos da la posibilidad de mostrar que siendo libres, equitativos y sin tantas prohibiciones, podemos llegar a ser mejores seres humanos, sin rencores, miedos, entre otras afectaciones que se pueden hacer entre seres humanos con tal de sobresalir.

## Capítulo 2 - Normatividad

### Algunas normatividades que regulan la propiedad horizontal.



*Figura 3. Del régimen de propiedad horizontal.*

*Un estudio del manual de convivencia como sistema alternativo de solución de conflictos. (Ramírez, 2015)*

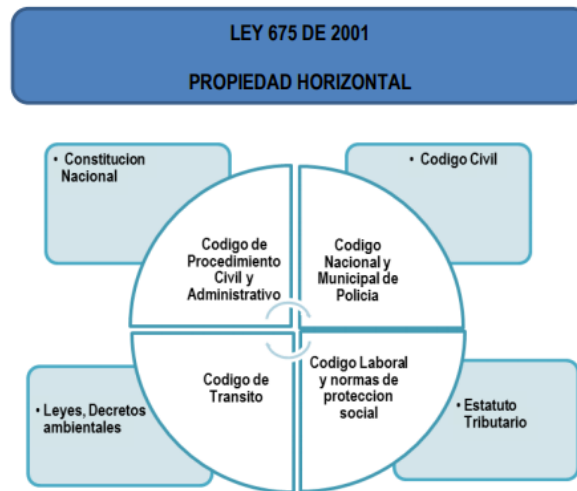
1.1.1. **Ley 95 de (1890).** Citada de (Ramírez, 2015) “(...) conocida como “sobre reformas civiles”, establece para los propietarios (...) el procedimiento para la elección de un administrador, el cual deberá ser nombrado por una “junta general” (asamblea general), (...). Por último señala la explotación económica de un bien común establece la obligación de llevar registros de los propietarios comunes, sus cuotas en relación con los derechos sobre los bienes comunes, coeficiente de propiedad.” Con esto descrito anteriormente se puede decir que recae la responsabilidad de los propietarios hacer una buena elección de un buen administrador con el fin de sacar provecho a los bienes y que estos mismos se valoricen por la buena gestión del Administrador.

1.1.2. **Código de comercio (1971).** Citado de (Ramírez, 2015) “(...) expedido por medio del Decreto 410 de (1971) se establecen entre otras las características y obligaciones de los comerciantes, (...), aspectos que interesan de manera integral a la propiedad horizontal, como una persona jurídica, (...). Define, igualmente, de manera específica, en su título V, capítulo I, El contrato de seguro, de vital importancia para la propiedad

horizontal en atención a lo reiterado en el artículo 15 de la Ley 675 de (2001), “señalarla obligación de toda propiedad horizontal adquirir una póliza de seguros que cubra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes (p. 3)”. Lo que (Ramírez, 2015) quiere decir es que es de vital importancia la suscripción de las pólizas con los debidos amparos para cubrir todo riesgo que pueda presentar la propiedad, brindando el cubrimiento tanto al tomador como al beneficiario.

1.1.3. **Ley 142 de (1994)**, por la cual se regula el sistema de los servicios públicos domiciliarios.

1.1.4. **Ley 675 de (2001)**



*Figura 4. Propiedad Horizontal. Conceptos básicos*

*(Ramírez, 2015, pág. 11)*

1.1.5. **Ley 746 de (2002)** citado de (Ramírez, 2015) “Esta le regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos, señalando las circunstancias de tenencia, los riesgos que debe asumir el propietario y en general las condiciones de manejo, transporte, disposición en general en cuanto a la

tenencia de estos animales, además de la creación del “Censo de Perros Potencialmente Peligrosos”.

1.1.6. **Código civil (2010)** citado de (Ramírez, 2015) “En el cual se presentan las situaciones de carácter civil que se pueden dar entre los colombianos. Se encuentra estipulado el Artículo 2142 del Libro 4 en el Título XVIII, señala El Mandato, y lo define como “un acuerdo mediante el cual una persona confía la gestión o administración de uno o más negocios a otra que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador y en general el mandatario”. (CC, 2010, p. 297. ). La norma señala además de la responsabilidad del mandatario, la remuneración, responsabilidad del mandatario hasta por culpa leve y límites, entre otros.”

1.1.7. **Ley 1801 de (2016)** por el que se conoce como código de policía y con base a la investigación de (Ramírez, 2015) se cita “El reglamento de propiedad horizontal contempla deberes de los propietarios de unidades privadas, tendientes a la convivencia pacífica de los moradores del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberes que deben estar enmarcados dentro de las normas generales, previstas en las leyes, normas y demás disposiciones legales de carácter municipal o Distrital, como el Código de Policía. La Ley 675 de (2001) prevé en el artículo 61, que el administrador para la ejecución de las sanciones no pecuniarias, previstas en la ley o en el reglamento, podrá acudir a la autoridad policial competente si es del caso. En los eventos en que el propietario de una unidad privada efectúe “actos que comprometan la seguridad, o solidez de la copropiedad, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública” o en los casos en que el propietario cambie el uso de su unidad privada, previsto en el reglamento, la policía y autoridades competentes está obligada a acudir de manera



inmediata ante el llamado del administrador o cualquiera de los copropietarios. En cuanto a los comportamientos que favorecen las relaciones de vecindad se señala la reparación de averías o daños de la vivienda para evitar afectar a los demás, limpieza de las áreas comunes -en cuyo caso son responsables las administraciones de copropiedades-, respetar el derecho a la intimidad familiar y personal, prevenir los daños de menores de edad, personas con discapacidad y personas de tercera edad sobre si, o los vecinos o contra bienes de estos, prevenir el daño de animales domésticos; en cuanto a mascotas caninos ajustarse 10 a las disposiciones de la Ley 746 de (2002) uso adecuado de electrodomésticos para que no se afecten a los vecinos, cumplir con el reglamento de copropiedad (artículo 12 numeral 13), no agredir física o verbalmente a los vecinos, no ocupar espacio ajeno o de áreas comunes sin los permisos respectivos, no desarrollar actividades que puedan contaminar el ambiente, ocasionar olores y ruidos que perturben la tranquilidad.”

### **La importancia en el momento de asignar las casas o apartamentos a las personas que son víctimas de la violencia.**

(Rayo, Rodriguez, 21019) hacen un estudio al conflicto entre vecinos, enfocado al conflicto armado lo que llama la atención para validar que las diversas costumbres y culturas pueden llegar a incrementar las problemáticas en la convivencia en propiedad horizontal, en este sentido se cita una idea principal de la investigación:

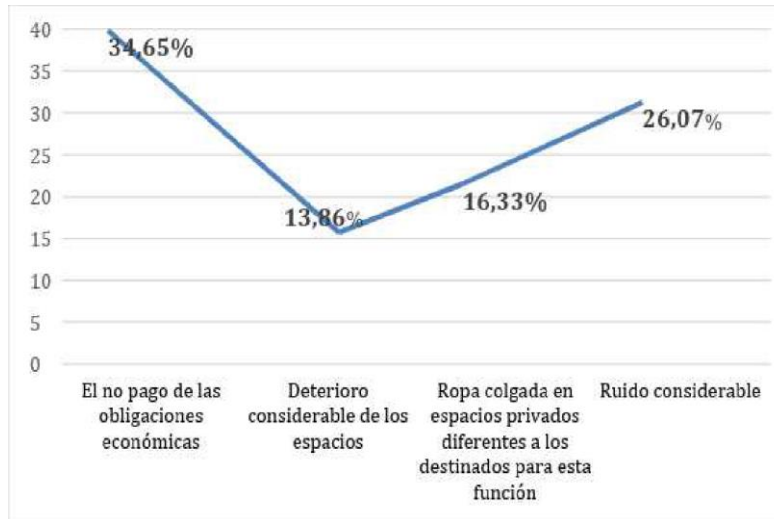
“Como consecuencia del conflicto armado interno que ha afectado a Colombia por más de medio siglo, se generó un desplazamiento masivo a las ciudades por parte de las poblaciones rurales, en donde millones de personas han vivido la vulneración de sus derechos, por lo cual el Estado -en la obligación de reparar a las víctimas en el derecho a una vivienda digna- ha construido VIP en propiedad

horizontal, lo que ha causado conflictos vecinales que han afectado la convivencia entre sus residentes puesto que al interior de la agrupación han reproducido sus formas de vida, Costumbres y tradiciones procedentes de sus lugares de origen.”

Teniendo en cuenta que el Estado vio viable para las personas que han sido víctimas de la violencia, construir proyectos de Vivienda de Interés Prioritaria; él no evaluó que todas las personas de diferentes partes poblacionales rurales y las urbanas tienen diferentes culturas, costumbres y tradiciones. Esto fue una de las razones que incrementó la problemática de convivencia en las propiedades horizontales. Además, las viviendas de los proyectos VIP, no se evalúan las características de una vivienda digna, dado que las estructuras no cuentan con los espacios y materiales necesarios para disminuir los conflictos vecinales que puedan ser causados a futuro.

La convivencia hace parte integral de la calidad de vida que quiera obtener el ciudadano, así mismo este se ve reflejado con las relaciones que decida tener con los vecinos y con lo que se encuentran dentro de este espacio. Según el análisis obtenido dentro del estudio realizado al conjunto residencial Margaritas I, se identificó que las mujeres son quienes permanecen más en el hogar.

Conviene subrayar que las problemáticas que resaltan en este estudio son: “El no pago de las obligaciones económicas, Deterioro considerable de los espacios, Ropa colgada en espacios privados diferentes a los destinados para esta función y Ruido considerable”.



**Figura 5 . El conflicto vecinal en viviendas de interés prioritario:**

*Una oportunidad para el Trabajo Social en escenarios de propiedad horizontal, (Rayo, Rodriguez, 21019, pág. 6).*

Como resultado en el conflicto vecinal en lo privado, se evidencia que con un 34,65% la problemática que afecta más la convivencia es el no pago de las obligaciones económicas y con un 26,07% los ruidos considerables.

Del mismo modo, como lo exponen las autoras de la investigación, esta problemática es algo que puede llevar a que el conjunto residencial tenga problemas presupuestales y deje de cumplir con sus mantenimientos, causando más inconvenientes en el conjunto y en cuanto a los ruidos se ven reflejados por escuchar música a alto decibel o por conflictos intrafamiliares o entre vecinos, que a extremos se puede llegar a agresiones o amenazas. Enfocándonos en lo planteado por la investigación de las autoras y su análisis de solución es apoyarse con las áreas especializadas en el posconflicto, referencia al programa psicosocial y la motivación cultural, para aportar al trabajo social, facilitando la reflexión de los residentes.

## **Estrategias pedagógicas para unas posibles soluciones a las problemáticas de convivencia y calidad de vida en los conjuntos de propiedad horizontal.**

Con base a la tesis de (Gómez, 2017, págs. 41,42,45,46 y 49) va de la mano con lo que se quiere lograr en esta monografía; con base a las investigaciones que se realicen y con ayuda de los medios tecnológicos, se podría pensar en implementar una aplicación que nos ayude a identificar las problemáticas que se pueden presentar en los conjuntos de propiedad horizontal y de esta manera poder tener una posible solución o alternativas que facilite y apoye las funciones de los administradores de cada conjunto, con el fin de lograr una sana convivencia en la propiedad horizontal. Esto con el fin de promover la cultura y mejora en la sana conducta en la convivencia.

Por otra parte, se citan ideas y de acuerdo a la lectura de las páginas citadas, se hace un breve resumen de las ideas:

“El trabajo que se resume aquí, propone que los manuales de convivencia deberían permitir el abordaje de estrategias pedagógicas para el seguimiento de reglas por parte de los habitantes de lugares residenciales, estrategias que pueden ser traducidas en lo que podrían denominarse lineamientos pedagógicos para la sana convivencia y calidad de vida en el lugar residencial.”

“La evolución de la vivienda, el ritmo de vida, las condiciones cambiantes en el mundo, la inseguridad, la guerra y la tecnología, han ocasionado que las personas cambien su estilo de vida, promuevan modos de vivienda en conjuntos cerrados, se vuelvan hurañas y asociales; que los niños sean criados “como niños de apartamento”, aislados, solitarios, adictos a la tecnología, alejados de actividades deportivas, con problemas de salud y tendencia a la obesidad a causa del sedentarismo que los acompaña”.

Con base a la investigación de (Gómez, 2017) se puede decir que el tema arquitectónico, estructural y lo que involucra en el desarrollo de personalidad, formación, cultura y demás de una persona, no es lo mismo hace unos años atrás al día de hoy, teniendo en

cuenta que no existían los mismos diseños físicos, espacios, necesidades, conflictos, diferencias, inseguridad, tecnología, culturas y demás que tengan relación a la convivencia en propiedad horizontal.

Lo anterior quiere dar a entender que principalmente las viviendas estaban diseñadas de acuerdo a la época, el estado de poder socio-económico en el que estuviera la persona y de esto dependían los espacios de construcción para las personas, pasando el tiempo en la época contemporánea se puede evidenciar que se cuenta con más comodidades, teniendo en cuenta que las viviendas cuentan no solo con el espacio, sino con mejores materiales de construcción y servicios públicos que mejoran la calidad de vida de las personas. En tiempo actual se evidencia el crecimiento poblacional y de acuerdo a eso ha pasado de manejarse de manera vertical a horizontal, donde se evidencia que la mayoría de estos apartamentos está diseñado para 3 y hasta 5 personas, según lo que expresa el autor es algo que ha afectado en la parte de relación entre las personas que habitan en la vivienda, dado que todos reaccionan de manera diferente unos se encierran en su privacidad, como hay otros que pueden reaccionar de manera contraria, pero según el estudio que realizaron, se puede concluir que entre más reducido sea el espacio hay más posibilidades de conflictos, por eso también se aconseja ver el hacinamiento de manera psicológica y sociológica.

Ahora bien también da lugar la evolución económico, cultural, político, social y tecnológica, teniendo en cuenta que gracias a ella se evidencia según el autor las variaciones en los comportamientos sociales.

Por otra parte dentro de la misma obra de (Gómez, 2017, pág. 54 y 55) se encontró que:

“Dentro de las razones por las cuales se generan los conflictos entre vecinos están: el uso inapropiado de los espacios públicos, zonas comunes, parques, la generación de ruido, la intolerancia, el inadecuado manejo de basuras, diferencias con el estilo de administración, la falta de cuidado de los espacios públicos, la falta de control con las mascotas y en general, el incumplimiento de las normas plasmadas en los reglamentos y manuales de convivencia”

Lo anterior y con base a los estudios realizados por (Irma Gómez, 2017) de los conflictos reales que se han presentado en la convivencia entre vecinos, se puede decir que son causados por conflictos internos, malas conductas o por arreglos físicos en el hogar que afectan la tranquilidad de los vecinos, que de esta intranquilidad puede llegar a causar problemas no solo dentro de las personas que habitan en el hogar, sino también peleas o hasta maltratos entre vecinos.

Comparto la solución que plantea el autor frente a la problemática de convivencia, se puede enfocar en la parte pedagógica para aportar al mejoramiento a la calidad de vida entre vecinos.

Este se puede llevar a cabo con un proceso de liderazgo que adquiera el apoyo de profesionales que tengan conocimiento en los siguientes campos: psicología, educación, ingenieros, planificadores sociales, planeadores urbanos, ecólogos, arquitectos, entre otros ramos que puedan aportar al mejoramiento de la calidad de vida.

(Irma Gómez, 2017) hace un enfoque en la Ley 675-2001, normatividad enfocada en propiedad horizontal, como lo cito a continuación:

“En relación con el tema de normatividad relacionada con propiedad horizontal, en Colombia, las normas que rigen la convivencia de los habitantes de propiedad horizontal están contenidas en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Esta Ley consta de IV Títulos, distribuidos así: Título I – Generalidad, con un contenido de 12 capítulos; Título II – De la solución de conflictos, del procedimiento para las sanciones, de los recursos y de las sanciones, con un contenido de 2 capítulos; Título III – Unidades inmobiliarias cerradas, con 5 capítulos y finalmente el Título IV – de disposiciones generales, con un capítulo en su contenido”.

Con base a esta ley citada por (Irma Gómez, 2017) y lo que se ve relevante durante la lectura de la misma que da lugar dentro del fin para brindar una posible solución a la problemática de convivencia se encontró:

**Título I:** Donde se aclara que va enfocada a la propiedad horizontal y a los derechos que pueden incurrir dentro de la misma, lo que garantiza los lineamientos a la seguridad, la función ecológica, y la convivencia dentro de la misma.

Donde se debe ver enfocada la solidaridad, respeto, la cooperación entre los copropietarios o personas que se encuentren a cargo de la propiedad.

Las normatividades frente a las personas que quisieran construir un piso adicional, ampliar o adaptar con otra estructura la vivienda y o todo lo relacionado con jurisprudencia en propiedad horizontal.

**Título II:** Que el edificio o conjunto se somete a la propiedad horizontal mediante escritura pública y el reglamento su respectivo reglamento.

**Título III:** Las causales, procedimientos, liquidación, división de la copropiedad para la terminación de la propiedad horizontal, por deterioros, común acuerdo o por temas jurídicos.

**Título IV:** La reconstrucción del edificio o conjunto, de qué manera se puede proceder, de quienes están a cargo, por que tipo de causas y los métodos de aseguramiento; también hablan de las obligaciones de los propietarios de los bienes de dominio particular o privado.

Teniendo en cuenta lo anterior esta Ley obliga a los propietarios a cumplir el reglamento de propiedad horizontal, cuidarse de los malos actos que complique la seguridad del edificio o conjunto, tales como los ruidos molestos y actos que alteren la tranquilidad de los demás; hay que mencionar además las reparaciones ya sean preventivos y correctivos cuya omisión pueda causar daños a al edificio o conjunto.

**Título VI:** Cuidado, tenencia, la explotación económica de los bienes comunes, las áreas comunes deben coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado.

**Título VII:** El porcentaje de participación que cada propietario de bienes privados tiene respecto a los bienes comunes del edificio o conjunto.

**Título VIII:** Gastos o distribuciones de servicios comunes, que aporte a la seguridad y conservación de los bienes comunes, en ellos incluyen el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los mismos.

**Título IX:** En este menciona que una vez esté formada la propiedad horizontal, da origen a una persona jurídica y su obligación es velar por el correcto funcionamiento de los bienes y servicios comunes.

Según la (LEY 675 , 2001, pág. 34 y 35), expresa en el Artículo 58 Solución de conflictos, este nos orienta que podemos acudir al comité de convivencia en caso de alguna dificultad o problemática de convivencia y que el fin de este solo busca acercarse a las personas, dialogar y buscar un posible arreglo sin poder de sancionar.

Con base al estudio de ( Velasquez. Bermúdez, 2017, pág. 65) Explica la investigación judicial es que cuando no se puede acordar una solución directa se puede llevar a una conciliación, acudiendo a un centro especializado en conciliación.

Funciones del Conciliador según la (Ley 640 , 2001) Artículo 8 el cual cito a continuación:

- Citar a las partes de conformidad con lo dispuesto en esta ley.
- Hacer concurrir a quienes, en su criterio, deban asistir a la audiencia.
- Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites de la conciliación.
- Motivar a las partes para que presenten fórmulas de arreglo con base en los hechos tratados en la audiencia.
- Formular propuestas de arreglo.
- Levantar el acta de la audiencia de conciliación.
- Registrar el acta de la audiencia de conciliación de conformidad con lo previsto en esta ley (Colombia. Congreso, 2001). Ley 675 de 2001 (agosto 3) [secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001](http://secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001)

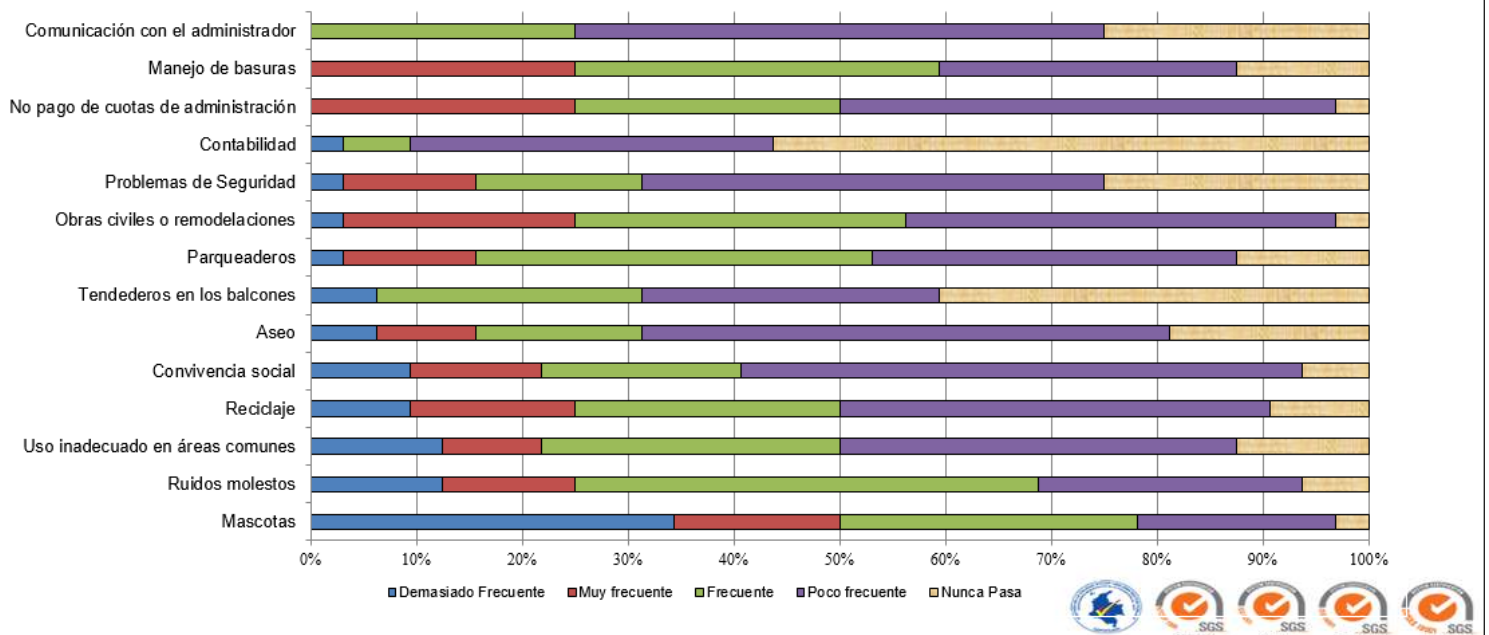


## Capítulo 3 – Problemáticas

### Problemáticas que afectan la convivencia en propiedad horizontal

Partiendo del proyecto de investigación realizado por la Universidad Nacional Abierta y a Distancia y su semillero Activo ECACEN, se puede decir que las principales problemáticas que giran en torno al tema de la convivencia en Bogotá tienen relación con las mascotas, ruidos molestos, aseo de áreas comunes, uso inadecuado de áreas comunes y privadas.

Dicha investigación plantea que los siguientes son las problemáticas recurrentes en cuanto al tema de convivencia en esta zona:



*Figura 6. (Torres Edward, 2018)*

*Análisis de las problemáticas en Administración de propiedad horizontal de una asociación ubicada en el sector salitre en la ciudad de Bogotá*

## **Inseguridad en propiedad Horizontal**

De acuerdo con los resultados, el presente proyecto plantea las posibles problemáticas y herramientas que para los autores podrían ser utilizadas para dar posible solución a lo expuesto.

Esto hace referencia a la falta de formalidades en el sistema de seguridad (Supervigilancia, 2013, págs. 15-19) Las formalidades en el sistema de seguridad en los conjuntos residenciales, son las herramientas más útiles para la vigilancia y seguridad de todos los residentes, estos deben estar conformados por los copropietarios, los funcionarios de seguridad y la administración. Los protocolos buscan tener un reconocimiento de todos los residentes, en que unidades residenciales viven y quienes la conforman, esto con el fin de reconocer personas ajenas o sospechosas que intenten cometer algún tipo de delito en la copropiedad para tomar una actitud de alerta y aviso inmediato a la autoridad de manera que se pueda impedir.

Un protocolo debe tener como fin principal prevenir, detener, disminuir o disuadir los atentados o amenazas que puedan afectar la seguridad de las personas o bienes que estén en la copropiedad, para ello se deberán implementar estándares mínimos de calidad, los cuales están consignados en el Protocolo de Operación para el Servicio de Vigilancia y Seguridad Privada prestados en el sector residencial expedido por la SVSP.

## **Consecuencias de contratar empresas de vigilancia y seguridad privada no autorizadas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en Colombia**

Según (Pardo, Jose, 2016, págs. 19-20) uno de los problemas que tiene relación directa con el tema de seguridad en las copropiedades es el de la contratación de empresas de vigilancia no certificadas, que no cumplen con los protocolos de seguridad y que no están autorizadas por la superintendencia de vigilancia, aunque estas tengan un costo menor a

las reconocidas ante la superintendencia de vigilancia, la seguridad de los residentes no tiene precio.

Cuando se contrata una empresa de vigilancia y seguridad privada ilegal, se están exponiendo a las personas y los bienes que se buscan proteger ya que por sus características, la empresa ilegal busca contratar personas que acepten bajos salarios sin el cumplimiento de los requisitos de ley, omitiendo la verificación de antecedentes y capacitaciones sobre los temas de seguridad, lo mismo sucede cuando contratan directamente a una persona para que preste este servicio sin el lleno de los requisitos de formación en seguridad exigidos.

Las empresas de vigilancia que no cumplen con las normas exigidas por la ley, realizan contrataciones de personas de dudosa procedencia, con conductas reprochables, las cuales, ante un posible caso de hurto o delito, no actuaran de forma adecuada, no lo denunciaran y en algunos casos se pueden prestar para ser compradas o sobornadas.

### **Falta de estudios en el sistema de seguridad**

Con base al artículo de (Henaó, 2018), se evidencia Problemas como la falta de estudios de seguridad para los conjuntos tanto adentro como afuera de la edificación aumentan los casos de inseguridad en los conjuntos residenciales, aunque exista un buen protocolo de seguridad en el conjunto residencial este se debe ver acompañado de estudios de seguridad realizados por la empresa de vigilancia para determinar puntos con poca luz, zonas con mayor seguridad, puntos con mayas eléctricas altas y bajas, instalaciones de cámaras, sistemas de detención de movilidad, apoyo canino, recorridos perimetrales, etc. Una copropiedad sin estudios de seguridad es un objetivo fácil para los delincuentes, por ello, aunque el conjunto residencial no se pueda convertir en un bunker, si se puede convertir en un objetivo difícil de penetrar para los ladrones cuando en temas de seguridad esta cuenta con todas las medidas necesarias para prevenirlos.

Teniendo en cuenta el artículo de (Guzman, Andres, 2015), se encuentra que los errores en el proceso de selección del personal temporal que ingresa a trabajar a la copropiedad es otro que contribuye en gran medida a la delincuencia en los conjuntos residenciales. Los residentes que acostumbran a contratar por días a empleados domésticos, de mantenimiento o locativos deben cerciorarse en conocer aspectos como los antecedentes judiciales donde no exista ningún tipo de suplantación, realizar un visita al lugar donde viven, saber de primera mano las referencias laborales donde se pueda conocer de forma verídica cómo ha sido el comportamiento de estas personas en otros sitios donde hayan laborado, ya que una de las modalidad más comunes de robo en las copropiedades, es la de hurto sin violación de cerraduras y sin necesidad de utilizar la fuerza, en esta modalidad existe una complicidad o relación directa con el personal de servicios, ya que este puede llegar a tener absceso directo a la unidad residencial, conocer información sobre la ubicación de los objetos de valor y dinero y robarlos cuando los propietarios de la unidad no se encuentren. Este problema toma una significación importante puesto que filtran los protocolos de seguridad y deja sin reacción inmediata a la vigilancia del edificio.

Todo conjunto residencial, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla con los siguientes requisitos:

- Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.
- Tendrán sistemas que permitan la ventilación
- Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.
- Accesibilidad para los usuarios.
- La ubicación del sitio no debe causar molestias a la comunidad.

### **Tenencia de mascotas.**

La (Corte Constitucional Republica de Colombia, 1997, págs. 23-25), da a entender que en las copropiedades no se puede desconocer que las mascotas juegan un papel importante, ya que estas se consideran trascendentales, para una sana convivencia dentro de los conjuntos residenciales. La tenencia de mascotas es un derecho que tiene todo copropietario por lo que ninguna autoridad puede negarla y el cual la Corte Constitucional en su Sentencia T-035 (1997) lo contemplo.

Para la Sala no hay duda sobre el estrecho vínculo que presenta la tenencia de un animal doméstico con el ejercicio de derechos por parte de su propietario o tenedor, los cuales deben ser objeto de protección y garantía jurídica. Frente a esta situación, los derechos fundamentales que en forma diáfana se relacionan son los relativos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar.

Por otra parte el (Congreso de la Republica de Colombia, 2016, págs. 73-76), da a entender que aunque la sentencia es clara respecto al derecho que tienen los propietarios de la posesión de mascotas en las copropiedades, la ley 1801 de 2016 en su artículo 129, condiciona dicha tendencia a los dueños de perros potencialmente peligrosa, estos en los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios de propiedad horizontal, podrá prohibirse su permanencia, si la decisión es tomada por tres cuartas partes de la asamblea o de la junta directiva de la copropiedad.

Con base a los estudios de los autores y la ley 675 de 2001 no hay nada que llegue a prohibir la tenencia de mascotas, pero en el artículo 74 de la ley que menciono anteriormente menciona que "Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos)" (LEY 675 , 2001).

### **Ruidos molestos.**

Con base al estudio del (Centro de Estudios y Analisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana, 2016, págs. 26-30), se encontró que el coexistir en una copropiedad es vivir

en un mundo multicultural de diferentes características regionales las cuales son respetables y libres de ser practicas siempre y cuando se tenga claro que el derecho de un copropietario o arrendador va hasta donde empieza el de los demás. Infortunadamente en gran porcentaje de los conjuntos existen personas que omiten y violan los reglamentos internos de propiedad horizontal, los comités de convivencia, los procesos sancionatorios y hasta en ocasiones hasta las mismas autoridades (policía, defensoría del pueblo, jueces de paz, centros de conciliación, ente otros) y realizan actos como ruidos molestos, fiestas con alto volúmenes de equipos de sonido, discusiones etc.; que perturban la normal convivencia y afectan la paz y la tranquilidad de las demás personas trayendo como consecuencia directa las discusiones verbales y las agresiones físicas entre copropietarios. No, en vano, cifras oficiales del centro de estudio Análisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana (Ceacsc) muestran que las peleas de vecinos por temas con ruido son la tercera causa de riñas en la ciudad de Bogotá en el año 2016.

### **Tendederos en lugares inadecuados**

Teniendo en cuenta el reglamento interno de copropiedades, el usar los balcones o áreas comunes como tendedero de ropas es una práctica que se puede sancionar con dinero por parte de la administración del conjunto residencial. Si bien es cierto que no hay una ley que prohíba estas prácticas, si existe el reglamento interno de cada copropiedad el cual es norma sancionatoria.

El colgar ropa en sitios inadecuados da como resultado la depreciación de los inmuebles, percibiendo un mal aspecto y alterando la belleza y estética del conjunto residencial.

La prohibición debe estar contemplada en el reglamento de la copropiedad dictado y votado en asamblea extraordinaria con los quórum exigidos. Al existir el acta que lo demuestre, el reglamento debe estar legalizado y protocolizado ante notario, entonces la multa es procedente.

El residente tiene derecho a conocer de la multa antes de ser causada, y solo si realiza nuevamente la falta se le causa la sanción.

El infractor también puede hacer algo tan simple como comprometerse con no volver a hacerlo, a los administradores y comités ponderados, más que recaudar fondos con las multas, lo que les interesa es que los residentes se comprometan y cumplan con la normatividad para que haya una sana Convivencia entre residentes y equipo de administración tal como lo sustenta la (LEY 675 , 2001) .

### **Uso inadecuado de áreas comunes**

El uso inadecuado de áreas comunes y privadas, puede ser generado por el desconocimiento de la (LEY 675 , 2001) en la cual se establece los derechos y deberes de los residentes, se necesita que los residentes se pregunte si está en capacidad de vivir en comunidad y respetar los derecho de los demás cuando deciden residir en un conjunto residencial.

Lastimosamente algunos residentes no pueden vivir en comunidad y creen que lo establecido por la ley, son simples caprichos de los consejos de administración, el administrador o las empresas administradoras, lo cierto es que la propiedad horizontal es un sistema jurídico de convivencia que requiere para su operatividad la participación efectiva de las personas que integran la comunidad de cada edificio y el tener muy claro desde un principio que se puede y que no se puede hacer dentro de la copropiedad tanto en su zonas comunes y privadas.

### **Obligaciones para los propietarios relacionadas con la destinación de los bienes privados.**

Teniendo en cuenta el documento de (Velasquez. Bermúdez, 2017, págs. 28,48) brevemente en el documento se exponen las obligaciones para los propietarios, las normas de convivencia, deben ser acordes a los principios de la función social, cuyo

objeto debe ser regular la forma de uso de los terrenos que estén en zonas comunes de una forma equitativa e igualitaria para todas las personas sin importar su estrato, raza, cultura, formas de pensar, entre otros.

Normalmente todas las copropiedades cuentan con normas de convivencia, normas que son aplicables a los propietarios y/o tenedores del inmueble, esto quiere decir que son responsables de las acciones que sean generadas por alguna de las personas que conformen el núcleo familiar y/o visitantes autorizados al conjunto o edificio, así que serán las personas responsables del pago de la multa que se les pueda poner.

### **No pago de cuotas**

Desde el punto de vista administrativo, del recurso financiero depende el buen funcionamiento de todas las actividades de la copropiedad y este presenta problemas por el incumplimiento en los pagos de las cuotas de administración por parte de los residentes. Según (Montoya, I., Montoya, L., 1996), para fijar la cuota de administración sin que la copropiedad se vea comprometida, esta debe responder a todos los gastos que tendrá y para ello es necesario saber fijar el costo de las cuotas de administración y adquirir una póliza de protección patrimonial que garantice el flujo financiero.

(Montoya, I., Montoya, L., 1996)“Una de las actividades principales en este recurso es el presupuesto, pues de este depende el éxito de las operaciones”

El pago de las cuotas de administración son el principal ingreso para la copropiedad. Cada conjunto residencial a manera de recomendación y para evitar el tener que asumir incumplimientos podrá contratar una póliza de Protección patrimonial-copropiedades, esto garantizara que la aseguradora corra con el incumplimiento del pago de las cuotas.



El no contar con los recursos financieros disponibles, dificulta la gestión administrativa y el adecuado funcionamiento del conjunto residencial. Estos recursos contribuyen a los pagos de pólizas, servicio de vigilancia, aseo, mantenimientos, reparaciones, ejecuciones de obras, pago de impuestos, pago de contratistas y fondo de imprevistos, al no existir estos recursos, el bienestar de la copropiedad se perjudicaría y la labor del administrador será la de una casa de cobranza, por lo tanto, Montoya recomienda tener un tercero que garantice el recurso financiero.

Desde la labor del administrador se deberá reducir costos de funcionamiento sin perjudicar la eficacia de los servicios ofrecidos a los copropietarios. Por otro lado el cálculo del valor de la cuota de administración debe ser directamente proporcional al área del inmueble, es decir si el apartamento es el más grande, el valor de la cuota de administración será mayor, como lo contempla la (LEY 675 , 2001).

## Capítulo 4 - Conclusiones

Se encuentra que existen diversas normas en administración de Propiedad Horizontal que contemplan la convivencia, estas son internas de cada copropiedad tales como el Reglamento de Copropiedad, Manuales de convivencia. También existen normas legales, las principales de estas son la ley 675 de 2001 y el Código Nacional de Policía o Ley 1801 de 2016 entre otras.

El principal tema de controversias entre vecinos o copropietarios tiene que ver con la existencia, tenencia o posesión de mascotas. Al respecto existe literatura e incluso sentencias como por ejemplo de la (Corte constitucional, Magistrada Ponente María Calle, 2012). Algunas controversias tienen que ver con la disposición de residuos de las mascotas, animales que son bravos o atacan, animales que estropean las cosas entre otras. Así, las reglas deben quedar claras y apegadas a la ley para permitir o no la tenencia de diferentes animales que pueden ser comunes o no.

El segundo gran tema relacionado con las dificultades de convivencia es el incumplimiento de normas que a su vez está relacionado con el correcto ejercicio de la ciudadanía, el respeto y la tolerancia por los demás. En este caso, la misma población entrevistada apela y recomienda pedagogía mediante charlas talleres u otras actividades muy contextualizados para sensibilizar a la población residente.

En este trabajo de investigación de acuerdo con el (Ministerio de Justicia y del Derecho , 2019) los MASC (Métodos alternativos de solución de conflictos) son fundamentales, debido a que como se presentan tantos conflictos en la convivencia en propiedad horizontal, los residentes pueden llegar a arreglos de forma pacífica sin necesidad de la vía judicial ni terceros. En conclusión, se busca un mejor aprovechamiento de los recursos personales, materiales y económicos, y la resolución

pronta de los diferentes procesos. De estos medios alternativos tiene mucha relevancia la negociación, mediación y la conciliación.

Aplicando el mecanismo de negociación en la resolución de conflictos en propiedad horizontal y teniendo en cuenta que este es una comunicación directa entre las partes involucradas para llegar a un acuerdo consensual donde se satisface mutuamente las partes, obteniendo como resultados la solución eficaz y durable de un conflicto. De esta forma se evita un proceso traumático y judicial. Cuando las personas no pueden negociar directamente se debe tomar la vía de la mediación y conciliación que son los mecanismos más usados en la solución de conflictos mediante la intervención de una tercera persona.

## Referencias

- Guzmán. (2015). *La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos*. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2283/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%2C%20UN%20ESTUDIO%20COMO%20SOLUCI%C3%93N%20ALTERNATIV.pdf>
- Velasquez. Bermúdez. (2017). *Obligaciones propter rem en el régimen de propiedad Horizontal*. Obtenido de [http://repository.unaula.edu.co:8080/bitstream/123456789/358/1/unaula\\_rep\\_pre\\_der\\_2017\\_obligaciones\\_propter.pdf](http://repository.unaula.edu.co:8080/bitstream/123456789/358/1/unaula_rep_pre_der_2017_obligaciones_propter.pdf)
- Álvaro, Cardona, y Romero. (2015). *Convivencia y cultura ciudadana*. Obtenido de <http://www.unilibre.edu.co/cartagena/pdf/investigacion/CONVIVENCIA.Y.CULTURA.CIUDADANA.pdf>
- American Psychological Association. (2010). *Manual de Publicaciones de la American Psychological Association* (6 ed.). (M. G. Frías, Trad.) México, México: El Manual Moderno.
- Asamblea Nacional Constituyente . (1991). *Constitución Política de Colombia* . Bogotá : Congreso de la República de Colombia .
- Berns, J., y Fitzdulf, M. (2007). *¿ Qué es la convivencia y por qué adoptar un enfoque complementario?* Obtenido de [https://flacsoandes.edu.ec/web/imagesFTP/1281636421.What\\_is\\_coex\\_Spanish.pdf](https://flacsoandes.edu.ec/web/imagesFTP/1281636421.What_is_coex_Spanish.pdf)
- Centro de Estudios y Analisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana. (2016).
- Congreso de la Republica de Colombia. (2016).
- Corte Constitucional Republica de Colombia. (1997).
- Garzón, Cardona y Romero. (2015). *Convivencia y cultura ciudadana*. Obtenido de <http://www.unilibre.edu.co/cartagena/pdf/investigacion/CONVIVENCIA.Y.CULTURA.CIUDADANA.pdf>

- Gómez. (noviembre de 2017). *La convivencia y la calidad de vida del lugar residencial: identificación de la pedagogía subyacente a las interacciones sociales en el Multi-lugar*. Obtenido de <http://repositorio.pedagogica.edu.co/bitstream/handle/20.500.12209/9301/TO-21793.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Guzman. (2015). *La propiedad Horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos*. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2283/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%2C%20UN%20ESTUDIO%20COMO%20SOLUCI%C3%93N%20ALTERNATIV.pdf>
- Guzman, Andres. (2015). *La propiedad Horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Henao, A. (18 de abril de 2018). Estudio de Seguridad en las Copropiedades. (W. Martinez, Entrevistador)
- Illera, M. (2005 ). *Convivencia y cultura ciudadana: dos pilares fundamentales del derecho policivo*. Barranquilla : Universidad del Norte .
- John Lenis. (30 de septiembre de 2010). *Pacto social y libertad en Thomas Hobbes*. Obtenido de <http://www.scielo.org.co/pdf/difil/v11n17/v11n17a13.pdf>
- Lederach. (1990). *Enredos, pleitos y problemas una guía práctica para ayudar a resolver conflictos*. Obtenido de <http://www.centrocarbonell.mx/wp-content/uploads/2016/12/Enredos-Pleitos-y-problemas-de-Juan-Pablo-Lederach.pdf>
- Lenis. (30 de septiembre de 2010). *Pacto social y libertad en Thomas Hobbes*. Obtenido de <http://www.scielo.org.co/pdf/difil/v11n17/v11n17a13.pdf>
- Ley 640 . (2001). *Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones*. Obtenido de [https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma\\_pdf.php?i=6059](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=6059)

- LEY 675 . (04 de agosto de 2001). por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Nivel Nacional, Colombia: Superintendencia de Industria y Comercio.
- Ministerio de Justicia y del Derecho . (2019). *Métodos alternativos de solución de conflictos*. Bogotá: Ministerio de Justicia.
- Montoya, I., Montoya, L. (1996). *Condominios Modelo de Organización administrativa*. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/316660537\\_CONDOMINIOS\\_MODEL\\_O\\_DE\\_ORGANIZACION\\_ADMINISTRATIVA](https://www.researchgate.net/publication/316660537_CONDOMINIOS_MODEL_O_DE_ORGANIZACION_ADMINISTRATIVA)
- Pardo, Jose. (2016). Bogotá: Universidad Militar Nueva Granada.
- Ramírez. (2015). *Del régimen de propiedad horizontal. Un estudio del manual de convivencia como sistema alternativo de solución de conflictos*. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2672/1/DEL%20R%C3%89GIMEN%20DE%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL.%20Un%20estudio%20del%20Manual%20de%20Convivencia.pdf>
- Rayo, Rodriguez. (marzo de 21019). *El conflicto vecinal en viviendas de interés prioritario: una oportunidad para el Trabajo Social en escenarios de propiedad horizontal*. Obtenido de <http://www.margen.org/suscri/margen92/Rayo-92.pdf>
- Supervigilancia. (2013). *Protocolo de operación para el servicio de vigilancia y seguridad privada física – sector residencial* . Obtenido de <http://asosec.co/wp-content/uploads/2017/03/PROTOCOLO-DE-OPERACI%C3%93N-PARA-EL-SERVICIO-DE-VIGILANCIA-Y-SEGURIDAD-PRIVADA-F%C3%8DSICA-SECTOR-RESIDENCIAL.pdf>
- Tirado. (junio de 2010). *Prolegómenos. Derechos y Valore*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/876/87617271016.pdf>
- Torres Edward. (2018). Analisis de las problemáticas en Administración de propiedad horizontal de una asociación ubicada en el sector salitre en la ciudad de bogotá. Bogotá: UNAD.

Velasquez. Bermúdez. (2017). *Obligaciones propter rem en el régimen de propiedad*

*Horizontal*. Obtenido de

[http://repository.unaula.edu.co:8080/bitstream/123456789/358/1/unaula\\_rep\\_pre\\_der\\_2017\\_obligaciones\\_propter.pdf](http://repository.unaula.edu.co:8080/bitstream/123456789/358/1/unaula_rep_pre_der_2017_obligaciones_propter.pdf)