# Convivencia en Propiedad Horizontal

UPartner

UPartnerColombia upartnercol upartnerconsulting

# CONCEPTOS CLAVE

## Convivencia

Coexistir en armonía. Vivir en compañía de unos y otros. Sinónimo de Cohabitar.

## Convivencia ciudadana

“La interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, con los bienes, y con el ambiente, en el marco del ordenamiento jurídico”
(Art. 5 Ley 1801 de 2016)

## Tranquilidad

Lograr que las personas ejerzan sus derechos y libertades, sin abusar de los mismos, y con plena observancia de los derechos ajenos (Ley 1801 de 2016)

## Resolución pacífica de conflictos

“La interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, con los bienes, y con el ambiente, en el marco del ordenamiento jurídico”
(Art. 5 Ley 1801 de 2016)

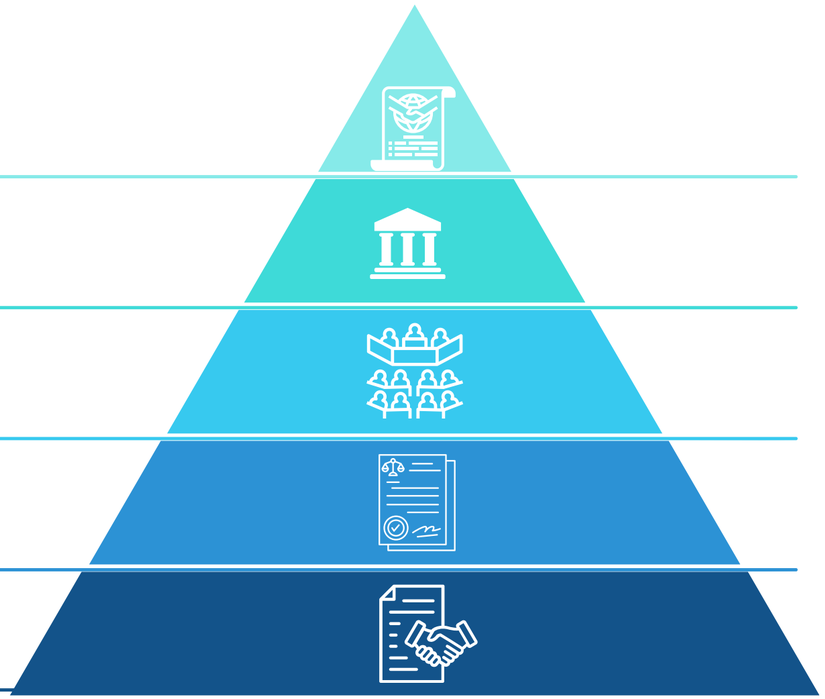
## Reglamento Interno Propiedad Horizontal

Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios.

# Jerarquía de las normas en la propiedad horizontal

Bloque de constitucionalidad

1. Constitución Política
2. Leyes
3. Ordenanzas Departamentales
4. Actos administrativos municipales
5. Reglamento Interno de Propiedad Horizontal



- Bloque de Constitucionalidad: Incluye la Constitución y tratados internacionales sobre derechos humanos, asegurando que la regulación de la propiedad horizontal respete derechos fundamentales .
- Constitución Política de Colombia: Es la norma suprema, garantizando derechos fundamentales de los individuos y otros de relevancia en propiedad horizontal como  debido proceso.
- Leyes Nacionales:  En el caso de copropiedades la regulación de este régimen especial está contenido en la Ley 675 de 2001 regula. Sin embargo en este orden también existe amplia legislación que aplica en las copropiedades.
- Ordenanzas y Acuerdos Municipales: Normas departamentales y municipales que afecten la copropiedad el desarrollo de sus actividades conforme a los fines de la propiedad horizontal .
- Reglamento de Propiedad Horizontal: Norma interna de cada copropiedad, un acuerdo de voluntades , que establece reglas específicas de convivencia, uso de bienes comunes y otras reglas relativas a la copropiedad. Este reglamento debe ser concordante con las normas superiores.

# Actores en la convivencia en P.H.

Roles de los órganos de administración

## Administrador

Notificación de la sanción

## Consejo de Administración / Asamblea Copropietarios

Imposición de la sanción

## Comité de Convivencia

Formular solución a los conflictos que se puedan presentar en la copropiedad.

Nota:  Las Funciones de cada actor en materia de convivencia en la copropiedad debe constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Ley 675 establece sólo algunos parámetros y funciones. Deben ser acordes con la finalidad de cada órgano de administración dentro del proceso.

# Comité de Convivencia

## Quién lo nombra

Es nombrado por la Asamblea General por término de un año.

## Objetivo

Promover relaciones saludables

## Funciones

Proponer resolución de los conflictos.
Las funciones se deben determinar en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

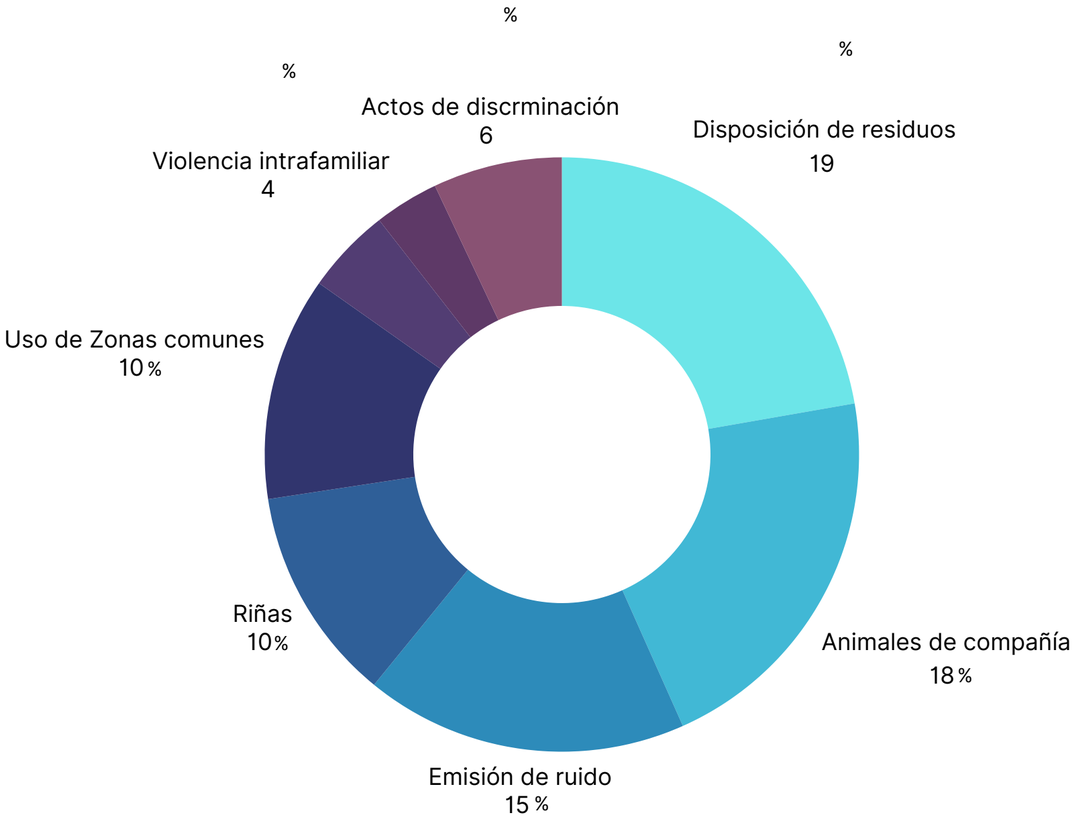
## Limitaciones

No imponen sanciones o multas.
No interviene en asuntos relacionados con mora en los pagos.
No pueden ser miembros con Consejeros de P.H.

## Situación jurídica

La constitución de Comités de Convivencia es Facultativo en cada copropiedad.

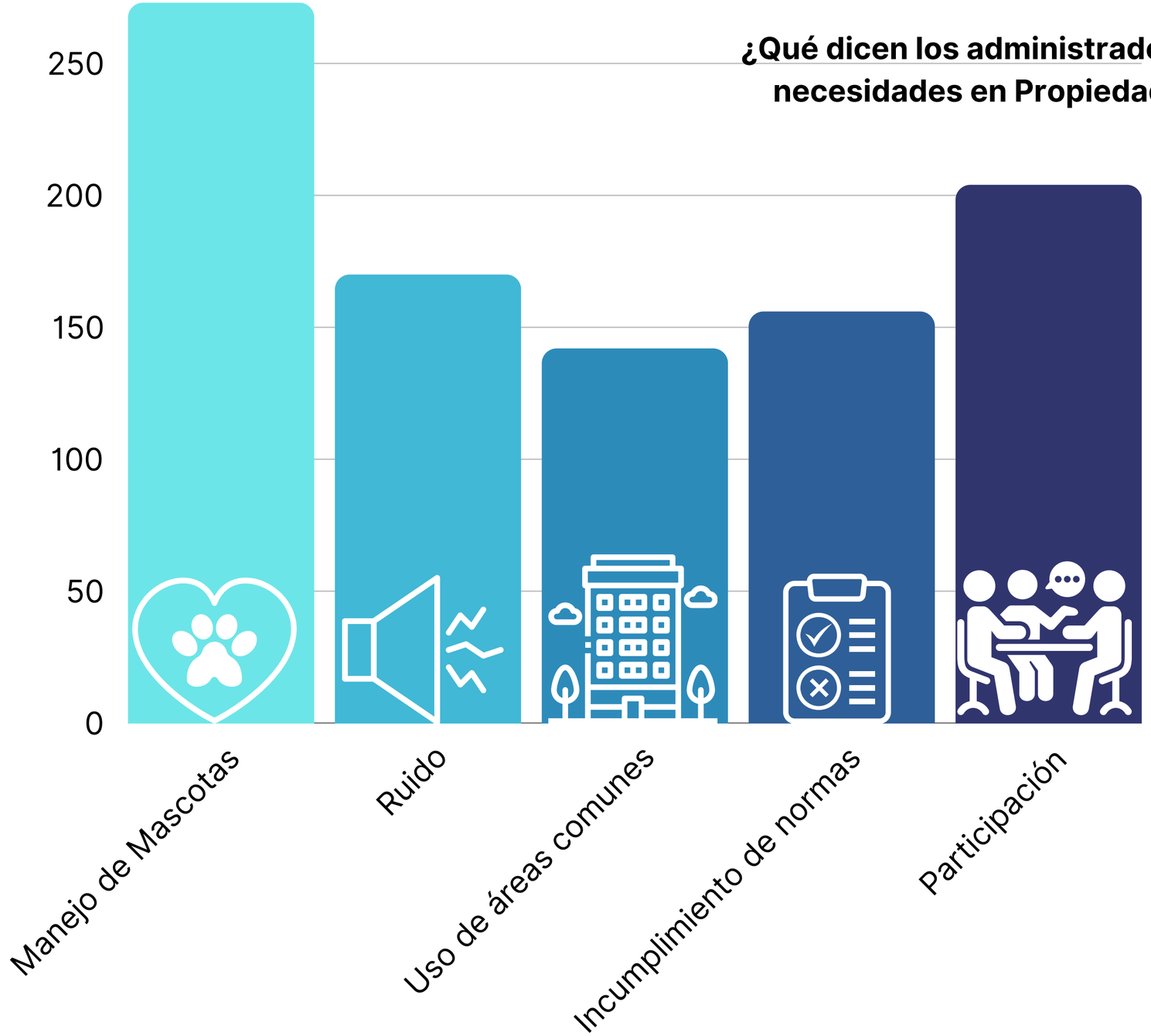
# Conductas contrarias a la convivencia en Propiedad Horizontal




Fuente :IDPAC (2021) Documento de diagnóstico de la Política Pública de Distrital de Acción Comunal para el Desarrollo de la Comunidad :

De acuerdo con el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal (IDPAC) el 70% de los bogotanos viven en copropiedad. Para el desarrollo del proceso de diagnóstico de la Política Pública Distrital de Acción Comunal, en 2021 realizaron análisis sobre las conductas que afectan la convivencia en las comunidades. En este estudio se demuestra que loas mayores fuentes de conflictos son el manejo de animales de compañía con un 18%, la disposición de residuos en un 19%, la emisión de ruidos con un 15%, seguido de riñas y uso de los bienes comunes con un 10% respectivamente.

## ¿Qué dicen los administradores frente a las necesidades en Propiedad Horizontal ?

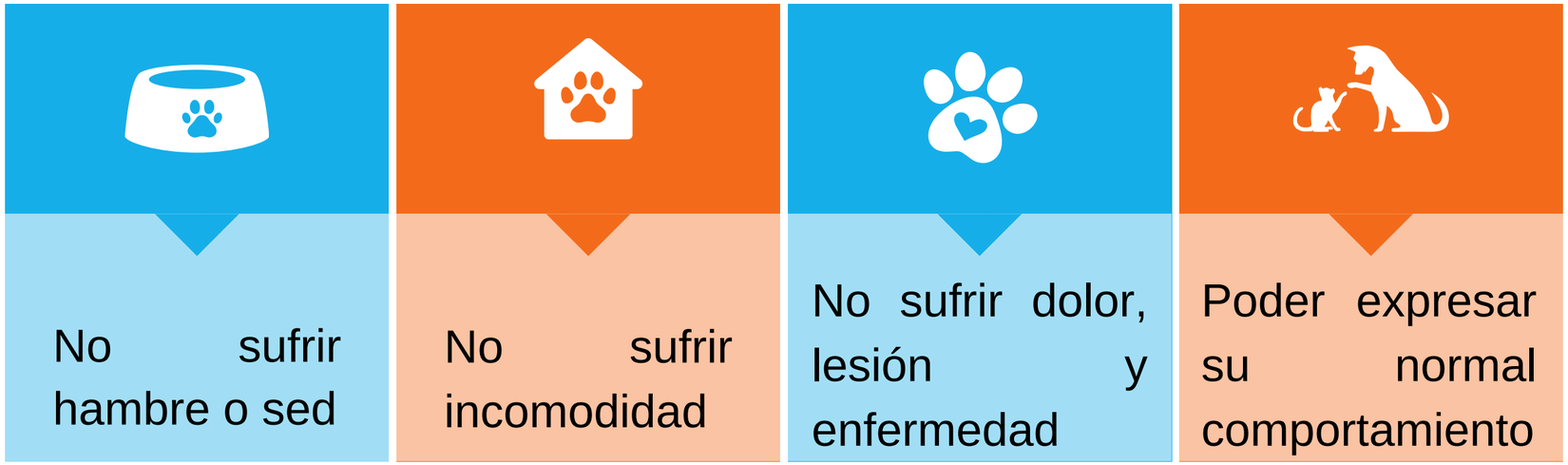



Fuente: Elaboración propia a partir de formulario de inscripción a la Masterclass del 27 de marzo de 2025

%

# Bienestar Animal

Declaración Universal de Bienestar Animal de 1977




De acuerdo con el Ministerio de Salud, a tenencia responsable de animales de compañía, recae directamente en los propietarios y tenedores, quienes tienen la obligación de brindarles el bienestar y los cuidados necesarios para su correcto desarrollo, con el fin de mantener una adecuada relación entre el animal y el ser humano.

# Obligaciones de los tenedores de mascotas o animales de compañía

No dejar deambulando libremente a los perros en espacios y vías públicas sin cadena y bozal para el caso de perros de razas potencialmente peligrosas

Recoger los excrementos de sus perros y gatos en espacios y vías públicas.

Responder civil, penal y disciplinariamente por los daños ocasionados por los perros o gatos de su propiedad.

No abandonar a perros y gatos de su propiedad.

Esterilizar a perros y gatos de su propiedad.

Garantizar el plan de asistencia médico veterinaria (purgas, vacunación, tratamientos, procedimientos quirúrgicos, entre otros)

Identificar y registrar ante autoridad competente la tenencia de un perro considerado como potencialmente peligroso

# Qué se pude regular al interior de las copropiedades para garantizar una convivencia armónica

**Uso de bienes comunes**

Se debe establecer en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Esto varía en cada copropiedad, dependiendo de los bienes comunes. (Piscinas, salones sociales, parques, gimnasios, etc)

**Tenencia de mascotas**

La reglamentación sobre tenencia de mascotas NO puede prohibir la tenencia de animales de compañía.

Se debe regular la tenencia con traílla, responsabilidades y sanciones.

**Gestión de Residuos**

En el Reglamento de Propiedad Horizontal, es posible establecer las reglas relacionadas con el manejo y gestión de los residuos.
Ej: Reciclaje, horarios, lugares edacuados para la disposición.

En el Reglamento de Propiedad Horizontal se consigna el acuerdo de voluntades de los propietarios. Cada Reglamento debe regular de conformidad con su realidad, naturaleza y necesidad.
Lo más importante es que la regulación de estos y otros aspectos no sea contrario a la normatividad vigente.

**Tranquilidad y descanso**

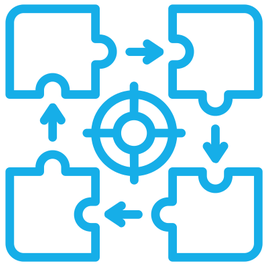
Se deben establecer reglas que garanticen la tranquilidad y descanso de los residentes.

Ej: Horarios de reparaciones, horarios de reuniones sociales, reglas sobre la emisión de ruido.

**Otras conductas**

Parqueaderos
Participación en la Asamblea
ingreso de domiciliarios (seguridad)
Otros

# DEBIDO PROCESO



Es una garantía constitucional que comprende una serie de principios

El artículo 60 de la Ley 675 de 2001, dispone que para la imposición de sanciones se deben seguir los procedimientos contemplados en el reglamento interno, garantizar el derecho de defensa, contradicción e impugnación, valorar la intención que se tuvo al realizar el acto.

# Debido proceso

Artículo 29 Constitución Política

- **Pruncipio de legalidad**
- **Presunción de inocencia**
- **Derecho a la defensa**
- **Presentar pruebas y controvertir**
- **Recursos contra la decisión**
- **No se juzgado dos veces por el mismo hecho**
- **Prueba Nula**

# Tipos de sanciones

## Sociales

Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación la lista de los infractores con la indicación expresa del hecho o acto que da origen a la sanción

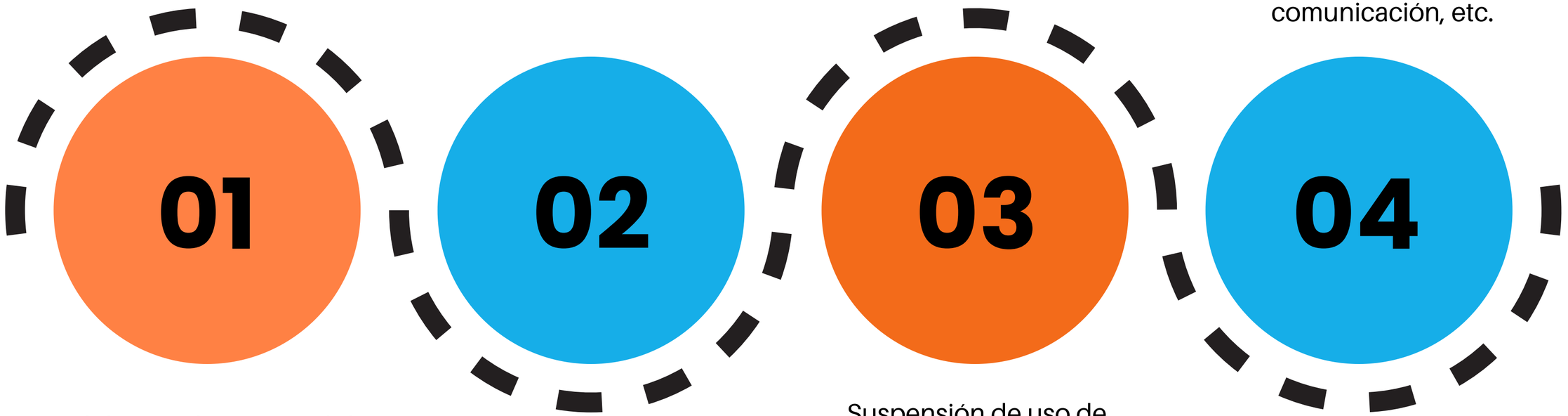
## Monetarias

Imposición de multas sucesivas. Cada una no podrá superar dos veces el valor de las expensas comunes y su sumatoria no podrá exceder diez (10) veces el valor de las expensas

## Restrictivas

Restricción de uso y goce de las bienes comunes no esenciales.

## No se debe restringir:



# Claves sobre las sanciones

De acuerdo con la sentencia T227 de 2022 las sanciones que interpongan las entidades privadas deben:

### Principio de legalidad

Las conductas y el procedimiento debe estar contenido en el reglamento de P.H.

### Debida motivación de la decisión

El Acta de decisión debe contener análisis de los hechos, descargos y soluciones propuestas.

### Publicidad e imparcialidad en el proceso

El proceso debe ser claro para las partes y se debe ser imparcial en la formulación de solución de conflictos

### Competencia del órgano que impone sanción

Los órganos que imponen sanciones son las Asambleas de propietarios o el Consejo de Administración.

### Derecho a la defensa y la contradicción

Se debe garantizar al presunto infractor el derecho a controvertir y presentar pruebas.

# Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal

Se recomienda que el proceso de reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal sea adelantado por un profesional en Derecho. Esto en razón a que las normas deben estar alienadas a los principios constitucionales y demás preceptos legales.

UPartner
ESTUDIO JURÍDICO

# Somos tu Partner en copropiedades

Nuestra oferta de servicios en Propiedad Horizontal

UPartner

# CONSULTORÍA EN CUMPLIMIENTO NORMATIVO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**¿Qué es la Consultoría en Cumplimiento Normativo en P.H?**

Es un servicio jurídico diseñado especialmente para las copropiedades. Con la implementación de esta consultoría se hace una evaluación completa y detallada del cumplimiento de las normas legales vigentes que aplican a la propiedad horizontal.

Los resultados se presentan a través de un informe que busca asegurar que los órganos de administración tengan conocimiento sobre el estado actual de la copropiedad en cumplimiento normativo.

## ¿QUÉ SE EVALUA?

Analizamos a fondo seis áreas esenciales de tu copropiedad, asegurándonos de que cada una cumpla con las normas legales y regulaciones aplicables:

Administración: Revisamos las funciones, responsabilidades, contratos y órganos de administración como el consejo y la asamblea de copropietarios.

Normativa y Derechos: Evaluamos el reglamento de propiedad horizontal, garantía de derechos, manejo de datos personales y relaciones laborales.

Financiero y Contable: Examinamos la contabilidad, cuotas de administración, procesos de cobro, fondo de imprevistos, avalúo de bienes comunes y el Registro Único de Beneficiarios.

Convivencia: Inspeccionamos el comité de convivencia, sanciones, tenencia de mascotas, normas de convivencia y disposición de residuos sólidos.

Operativos: Analizamos el mantenimiento, ascensores, vehículos verticales y piscinas.

Seguridad y Prevención: Verificamos seguros, accesibilidad, trabajo en alturas, sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, plan de emergencias y medidas de seguridad.

UPartner

**¿Cómo lo hacemos?**

Nuestra metodología es 100% virtual.

Entrevista a través de videollamada o llamada telefónica, de acuerdo a las indicaciones del administrador de la copropiedad.

Duración: 1.30 hr aproximadamente*

**Se puede desarrollar en dos sesiones las cuales se deben desarrollar de preferencia dentro de la misma semana*

Entrega de resultados: De 1 a 3 días hábiles vía correo electrónico contados a partir de la entrevista.

*Cancelación fecha de entrevista: Las cancelaciones deberán ser notificadas con 24 horas de antelación a la fecha programada. En caso de cancelación, se reprogramará dentro del mismo corte mensual.

La Consultoría en Cumplimiento Normativo en Propiedad Horizontal **NO incluye revisión documental de ningún tipo**

## BENEFICIOS

- Decisiones Informadas: Obtener una visión clara del estado normativo de tu copropiedad para tomar decisiones estratégicas y efectivas.
- Mejora Continua: Identificar áreas de mejora y prioriza acciones para garantizar una gestión óptima y un entorno seguro.
- Conformidad legal: Asegurar que copropiedad cumple con todas las normativas vigentes, evitando riesgos y sanciones.
- Transparencia: Proporciona a los órganos de administración un informe detallado sobre el estado de cumplimiento normativo.
- Mejorar eficiencia administrativa: Optimizar los procesos y procedimientos de la copropiedad alienado a las normas legales.

UPartner

# REVISIÓN Y/O ELABORACIÓN DE “MANUAL DE CONVIVENCIA”

**¿En qué consiste el servicio de revisión y/o elaboración de manual de convivencia?**

Este servicio consiste en asesorar a la copropiedad en la creación o revisión de las normas de convivencia internas, conforme a las normativas aplicables. Realizamos un análisis detallado de las Escrituras Públicas que contienen el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal y otros documentos relacionados con la convivencia en la copropiedad.

Evaluamos el cumplimiento de disposiciones constitucionales, el debido proceso en la imposición de multas y sanciones, y otros aspectos relativos a la convivencia en la copropiedad.

Si la copropiedad lo requiere, elaboramos un "Proyecto de Reforma al Reglamento Interno de Propiedad Horizontal".

## PROCESO DEL SERVICIO

Reunión inicial con la Administración y solicitud de documentos.

Entrega de documentación (copia digital) por parte de la copropiedad:

- Escrituras Públicas: Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.
- Escrituras Públicas Reforma Reglamento Interno Propiedad Horizontal (si aplica)
- Documentos relativos a temas de convivencia en la copropiedad. Y otros.

Documento de Informe de análisis de normas relativas a la convivencia en la copropiedad.

Reunión con Administración sobre resultados del análisis.

Elaboración de documento Proyecto de Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal. (Si aplica)

Reunión de entendimiento con Administración, Consejo de Administración y Comité de Convivencia (si existe)

Recepción observaciones y ajustes el documento.

Entrega de documento Proyecto de Reforma Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.

UPartner

**¿Cómo lo hacemos?**

Nuestra metodología es 100% virtual. Las reuniones con el Administrador y Consejo de Administración se realizarán a través videollamada o en su defecto llamada telefónica, de acuerdo a las indicaciones del administrador de la copropiedad.

Duración:
10 días - Entrega de resultado de análisis.
Término contado desde la entrega de la totalidad de los documentos.

10 días - Entrega de Proyecto de Reforma a Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.
Término contado desde la entrega de resultados de análisis de normas de convivencia en la copropiedad.

*El desarrollo de las reuniones con el Consejo de Administración depende de la convocatoria de la copropiedad. Se solicita atentamente la programación de los órganos de administración que se convoque en el término de los quince días (15) siguientes a la entrega de los documentos por parte de U Partner.

La copropiedad debe realizar entrega de copia digital de las Escrituras Públicas donde conste el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal y sus reformas, así como todos los documentos relativos a convivencia dentro de la copropiedad.

**Alcance del Servicio**:

El servicio ofertado se presta hasta la socialización con Administración y Consejo de Administración. No incluye socialización con Asamblea General y procesos posteriores.

## BENEFICIOS

- Seguridad jurídica y cumplimiento normativo. Asegura que la copropiedad cumpla con los requisitos legales en materia de convivencia.
- Procesos sancionatorios de conformidad al debido proceso: Garantizar que las sanciones y multas se impongan siguiendo procedimientos justos y transparentes, respetando los derechos de todos los propietarios y residentes.
- Convivencia armoniosa: Fomentar un ambiente de convivencia pacífica y respetuosa, adaptado a las necesidades y realidades actuales de la copropiedad.
- Claridad y transparencia: Asegura que todos los copropietarios y residentes comprendan las normativas y procedimientos internos, lo que reduce malentendidos y conflictos.
- Participación activa: Fomentar la participación activa de los propietarios y órganos de administración en la elaboración y revisión de las normativas internas, promoviendo un sentido de comunidad y colaboración.

UPartner

# POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

**¿Qué es el Servicio de Política de Tratamiento de Datos Personales?**

El Servicio de Política de Tratamiento de Datos Personales está diseñado para asesorar a la Administración y al Consejo de Administración de una copropiedad en la correcta implementación y gestión de la Política de Tratamiento de Datos Personales.
Se presenta como producto la Política de Tratamiento de Datos Personales y la Caja de Herramientas que permite a la copropiedad su correcta implementación.

## PROCESO DEL SERVICIO

- Reunión inicial de entendimiento con la Administración de la copropiedad.
- Elaboración de diagnóstico sobre el estado de la copropiedad en materia de protección de datos personales previa implementación de la Política Integral de Datos Personales.
- Análisis de cláusulas contractuales relativas a tratamiento de datos personales.
- Elaboración de la Política Integral de Tratamiento de Datos Personales.
- Desarrollo de una reunión de socialización con el Consejo de Administración de la copropiedad.
- Entrega de Documento de Política Integral de Tratamiento de Datos Personales y sus respectivos Anexos e Instrumentos.
- Entrega de Caja de Herramientas: Documento de recomendaciones y formatos para la correcta implementación de la Política Integral de Tratamiento de Datos Personales en la copropiedad.

**¿Cómo lo hacemos?**

Nuestra metodología es 100% virtual. Todos los encuentros con la Administración y Consejo de Administración se realizarán por medio de plataformas virtuales o en su defecto mediante llamada telefónica.

Término de ejecución: Desde el desarrollo del diagnóstico a la entrega del documento de Política de Tratamiento de Datos Personales será de 15 días. *

*La presentación ante el Consejo de Administración depende de la gestión del administrador para la inclusión de esta actividad en sesión del consejo.

El análisis de cláusulas relativas a la protección de datos personales en los contratos de la copropiedad y las minutas utilizadas, únicamente versa sobre este tema, de manera que no se realiza análisis de las demás cláusulas y la integralidad de estos documentos jurídicos. Las observaciones que se emitan sobre estos contratos serán a forma de sugerencia, con la equivalencia de un concepto jurídico.

## BENEFICIOS

- Cumplimiento Normativo: En Colombia las copropiedades deben cumplir con las disposiciones de la Ley 1581 de 2012 y sus Decretos Reglamentarios.

- Capacitación sobre la correcta implementación de la Política de Tratamiento de Datos Personales a la copropiedad: El proceso de socialización de la Política de Tratamiento de Datos Personales se enfoca en que la Administración y el Consejo de Administración conozcan cuáles son todas las obligaciones del Responsable de Tratamiento de Datos Personales y cómo realizar un correcto tratamiento de datos y mitigación de los riesgos.

- Entrega de caja de herramientas para la copropiedad para la correcta implementación de la Política de Tratamiento de Datos Personales.

UPartner

# Contacto

**Número de teléfono**
319-6703486

**Correo electrónico**
camilalozano@upartner.co

**Sitio web**
www.upartner.co