

UPartner



**Convivencia**

*En Propiedad  
Horizontal*



UPartnerColombia



upartnercol



upartnerconsulting

# ¿Qué es U Partner?

Y CÓMO PODEMOS AYUDAR A TU COPROPIEDAD

U Partner es la marca personal de María Camila Lozano Rodríguez, Abogada y Especialista en Proyectos de Desarrollo. Mi propósito es transformar la gestión de copropiedades, ayudando a administradores y propietarios a encontrar soluciones prácticas y efectivas para los desafíos legales y de convivencia.

## ¿Por qué es importante la convivencia en Propiedad Horizontal?

Las copropiedades enfrentan conflictos constantes:

- Ruidos excesivos
- Problemas con mascotas y animales de compañía
- Mal uso de zonas comunes Disputas entre vecinos
- Reglamentos obsoletos o ineficaces.

Sin una estructura clara para la convivencia, las sanciones se vuelven arbitrarias y los problemas se agravan.

## ¿Cómo te puedo ayudar?

Diseñamos las normas de convivencia de tu copropiedad y reformamos el Reglamento de Propiedad Horizontal alineados con la Ley 675 de 2001, las normas concordantes y las necesidades de la copropiedad, garantizando:

- ✓ Normas claras y actualizadas.
- ✓ Procesos de sanción justos y efectivos.
- ✓ Reducción de conflictos internos.
- ✓ Mejor ambiente para propietarios y residentes.



## ¿Quieres mejorar la convivencia en tu copropiedad ?

Escríbeme y conversemos sobre cómo hacer que la gestión de tu comunidad sea más eficiente y sin conflictos.



Hablemos  
aquí

## 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)

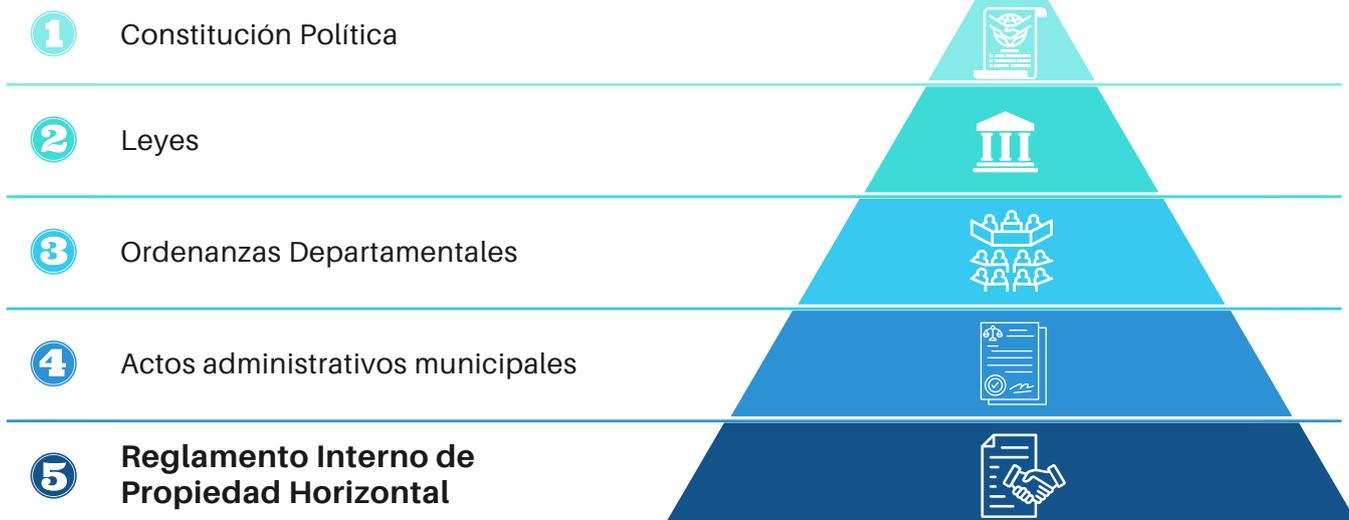


### Reglamento Interno Propiedad Horizontal

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

# Jerarquía de las normas en la propiedad horizontal

## Bloque de constitucionalidad



- 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



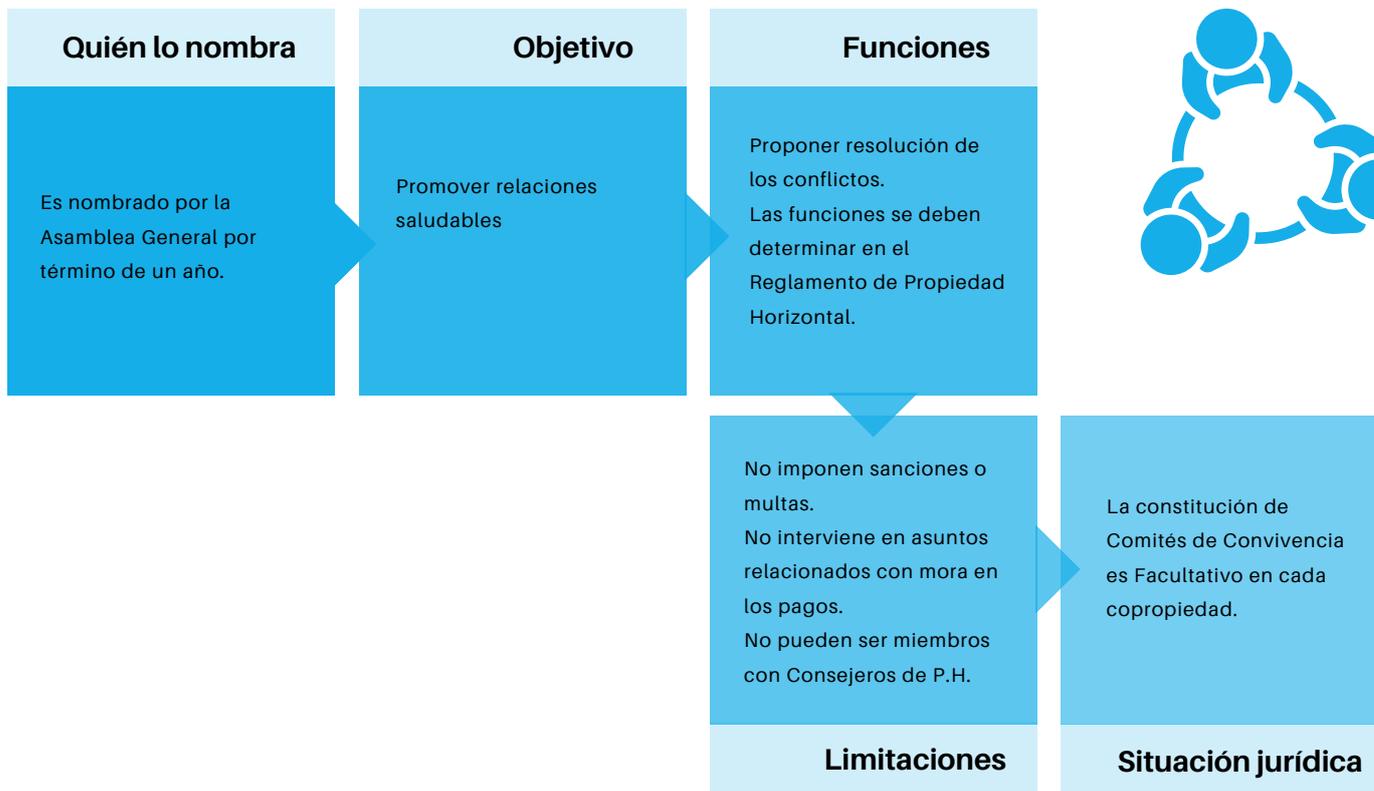
## Comité de Convivencia

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

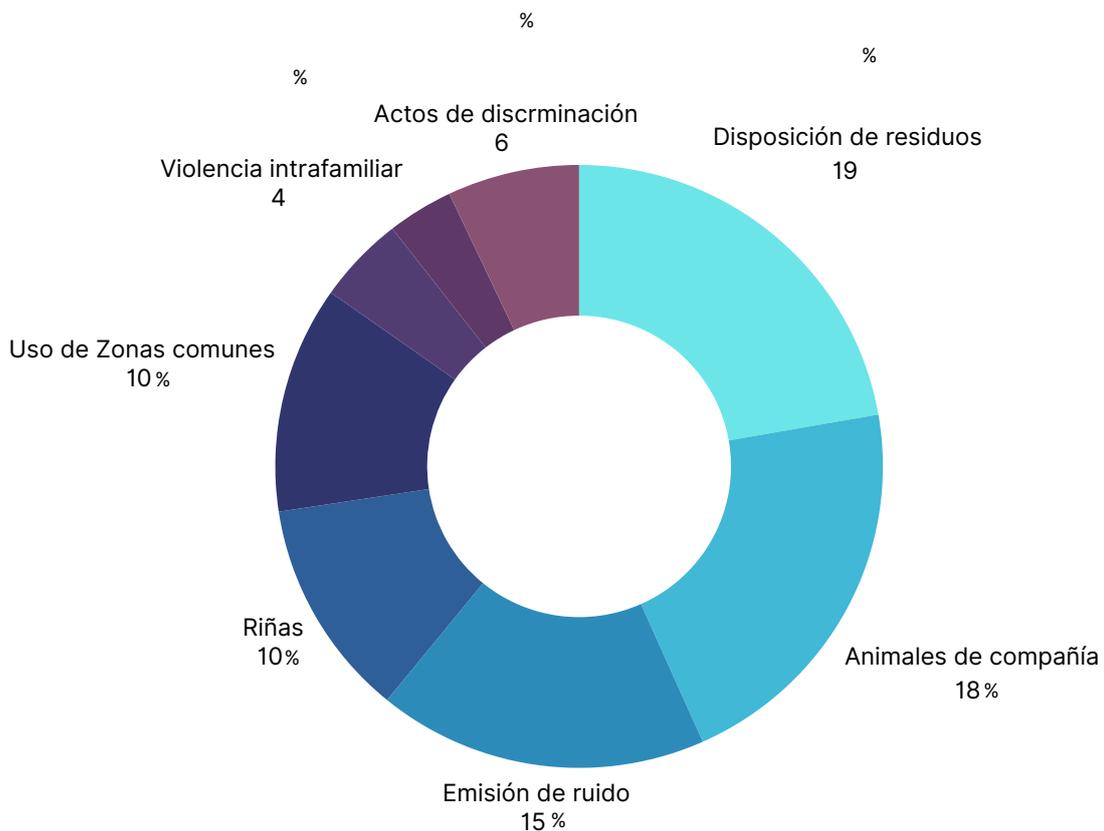


Nota: Las Funciones de cada actor en materia de convivencia en la copropiedad debe constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Ley 675 establece sólo algunos parámetros y funciones. Deben ser acordes con la finalidad de cada órgano de administración dentro del proceso.

## Comité de Convivencia



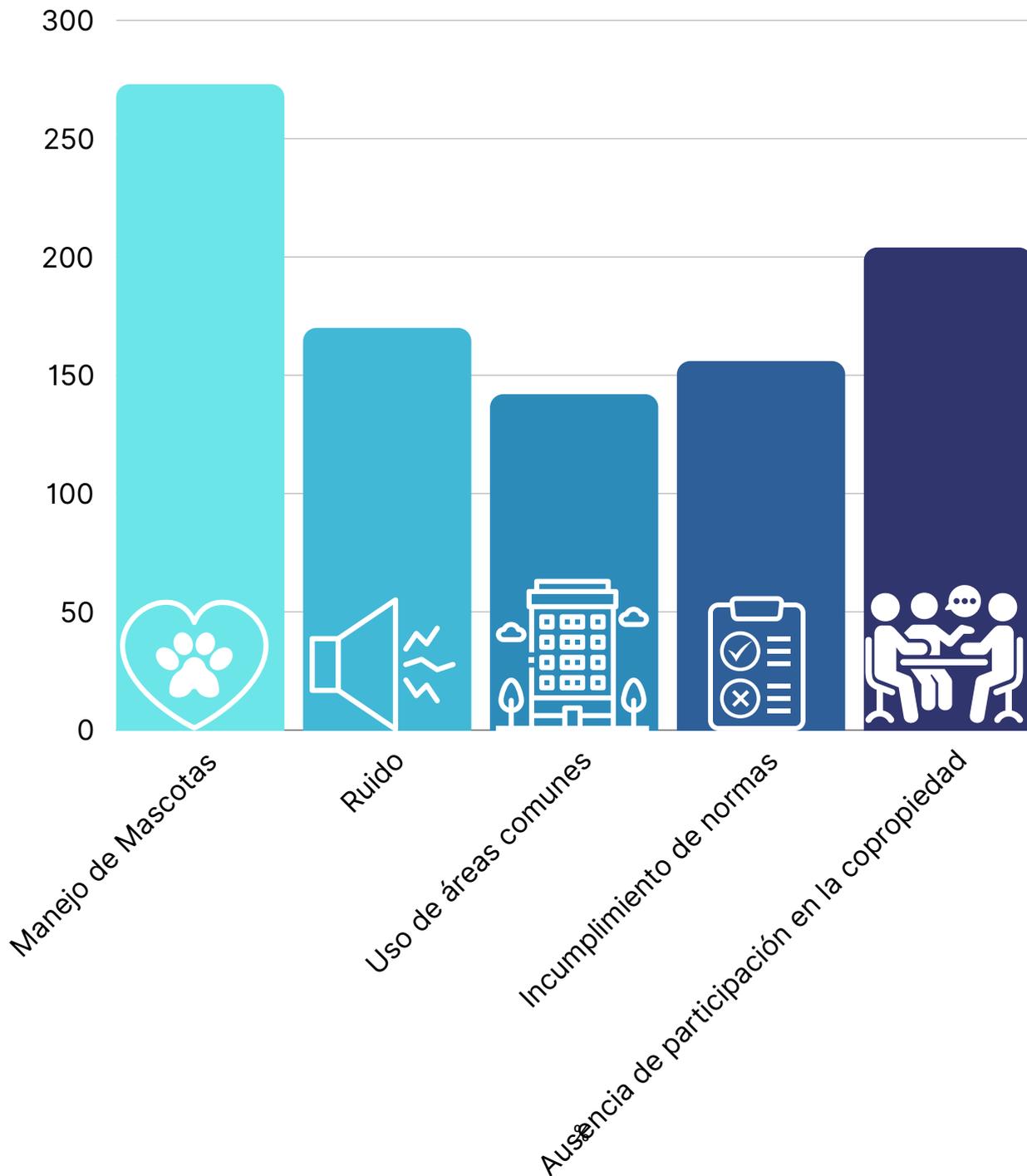
# Conductas contrarias a la convivencia en Propiedad Horizontal



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 las 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

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

Estás son algunas de las áreas que se pueden regular en el Reglamento de Propiedad Horizontal



## 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 trailla, 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.



## 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

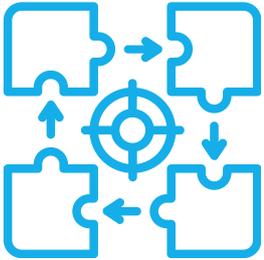
Parqueaderos  
Participación en la Asamblea  
ingreso de domiciliarios (seguridad)  
Otros



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.

# DEBIDO PROCESO

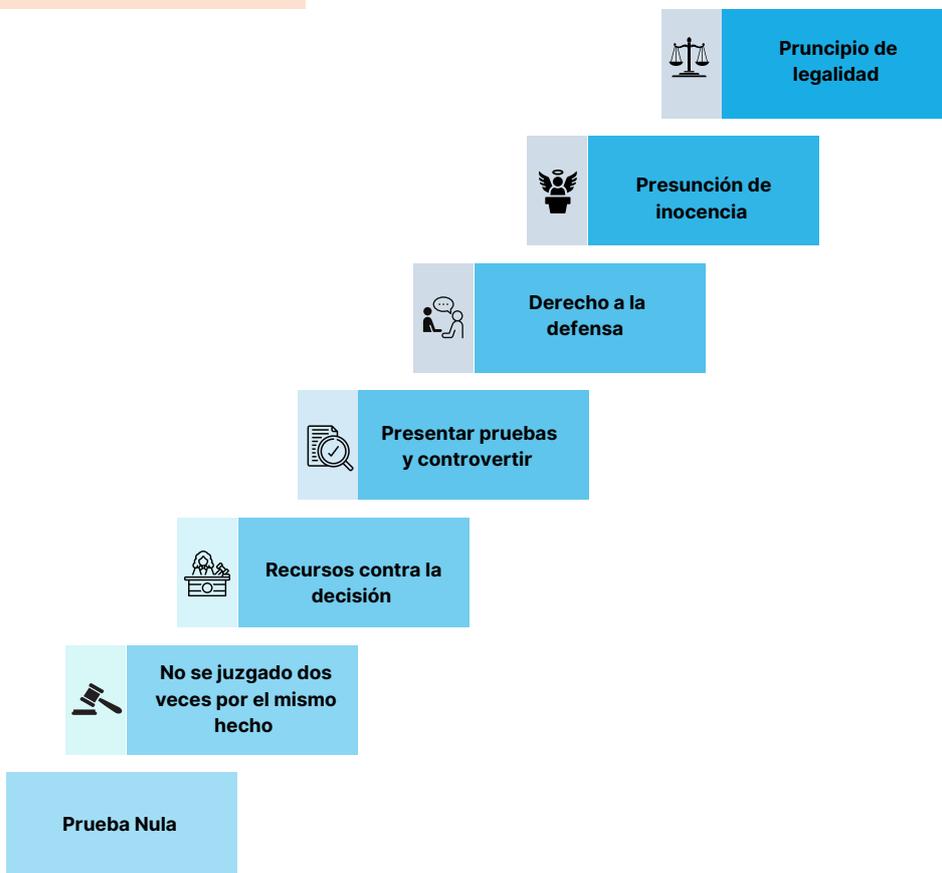


El artículo 60 de la Ley 675 de 2001, dispone que para la imposición de sanciones se deben seguir los procedimientos contemplados en el reglamento interno, garantizar el derecho de defensa, contradicción e impugnación, valorar la intención que se tuvo al realizar el acto.

Es una garantía constitucional que comprende una serie de principios

## Debido proceso

Artículo 29 Constitución Política



## Tipos de sanciones



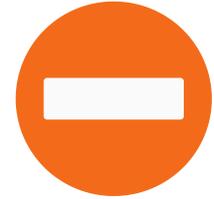
### Sociales

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 pueden restringir los siguientes servicios:

- Suspensión de servicio de citofonía
- Prohibición de ser atendido por el servicio de seguridad y vigilancia

- Prohibición del acceso a visitantes
- Suspensión de uso de casilleros
- Impedir el ingreso o salida de pertenencias del infractor

Restricción de uso de bienes comunes como portería, vías de acceso, medios de comunicación, etc.

# 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.

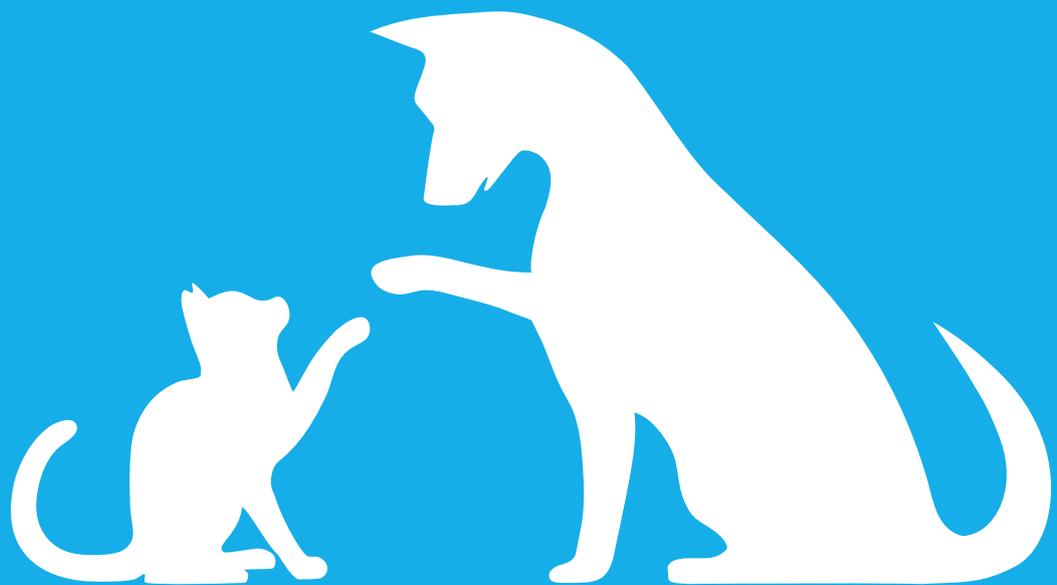
# Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal



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.

# Especial

DE MASCOTAS





# Mascotas en Propiedad Horizontal

## Bienestar Animal

Declaración Universal de Bienestar Animal de 1977

			
No sufrir hambre o sed	No sufrir incomodidad	No sufrir dolor, lesión y enfermedad	Poder expresar su normal comportamiento

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.



# Mascotas en Propiedad Horizontal

## 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



# Mascotas en Propiedad Horizontal

## Medidas de seguridad que deben adoptar los tenedores de mascotas



No dejar a niños pequeños en compañía de un perro o un gato sin supervisión.

No acercar la cara o permitir que los niños pequeños a su cuidado le acerquen la cara a un perro o gato desconocido.

No ingresar ni permitir el ingreso a predios desconocidos o privados con presencia de perros.

Evitar salir corriendo cuando se acerque un perro desconocido.

Evitar molestar a los perros y gatos cuando

- Estén durmiendo
- Estén comiendo
- Estén encanados
- Estén detrás de una reja o puerta
- Estén dentro de un vehículo
- Estén en celo
- Estén con sus crías

### Razas potencialmente peligrosas

Uso de trailla + uso de bozal  
Registro en Alcaldía municipal y posterior permiso y póliza de RCE .



# ¡Somos tu Partner en tu copropiedad!

Oferta de servicios en Propiedad Horizontal

# NUESTRO SERVICIO DE 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" y realizamos el acompañamiento respectivo en el proceso que debe surtir el documento.

## 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.



**Haz clic aquí y  
chatea con nosotros**



**Número de teléfono**

319-6703486



**Correo electrónico**

[camilalozano@upartner.co](mailto:camilalozano@upartner.co)



**Sitio web**

[www.upartner.co](http://www.upartner.co)