

**ALCANCES Y LIMITACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL EN LOS PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS DE LA
ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PRADOS DEL ESTE DE CÚCUTA.**

JAIR ALBERTO ARENAS CACUA

EVELYN XIMENA LARA MARIÑO

DIOMARA MONTAÑEZ PEÑARANDA

EVER DARIO SÁNCHEZ BARÓN



UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

SAN JOSÉ DE CÚCUTA

2018

**ALCANCES Y LIMITACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL EN LOS PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS DE LA
ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PRADOS DEL ESTE DE CÚCUTA.**

Autores:

JAIR ALBERTO ARENAS CACUA

EVELYN XIMENA LARA MARIÑO

DIOMARA MONTAÑEZ PEÑARANDA

EVER DARIO SÁNCHEZ BARÓN

*Proyecto de Trabajo de investigación presentado como prerrequisito para optar título de
abogado*

Docente:

ANDREA JOHANA AGUILAR BARRETO

Doctora



UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

SAN JOSÉ DE CÚCUTA

2018

	3
TITULO	5
RESUMEN	6
INTRODUCCION	7
PROBLEMA	9
1.1 Planteamiento del problema.	9
1.2 Formulación Del Problema	11
1.3. Objetivos	12
<i>1.3.1. Objetivo General</i>	12
<i>1.3.2. Objetivos Específicos</i>	12
1.4. Justificación	13
Capítulo 2. MARCO REFERENCIAL	15
2.1. Antecedentes	15
2.2. Marco Teórico	19
2.2.1 Limitaciones del Régimen de Propiedad Horizontal	19
2.2.2 Teoría de la Comunidad	21
2.3. Marco Contextual	22
2.4. Marco Legal	22
METODOLOGIA	31
3.1 Paradigma de la Investigación	31
3.2 Enfoque de la investigación.	31
3.3 Diseño de la investigación	32

	4
3.4 Informantes claves	33
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	33
3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	34
3.7 matrices de análisis y entrevista	34
ANALISIS DE LA INFORMACIÓN	66
4.1 Resultados	66
4.1.1. Normatividad colombiana que regula y limita los reglamentos de propiedad horizontal.	66
4.1.2. Aplicación del reglamento de propiedad horizontal en el proceso sancionatorio en el condominio Prados del Este de Cúcuta.	69
4.1.3. Cumplimiento legal del proceso sancionatorio fijado en los reglamentos de propiedad horizontal, del condominio Prados del Este de Cúcuta	72
4.2 Discusión	74
Conclusiones	83
Recomendaciones	85
Referencias Bibliográficas	86
ANEXOS	89
Anexo 1. Ruta Metodológica	89
Anexo 2. Formato de Instrumentos aplicados	91
Anexo 3. Acta de Validación	97

TITULO

**ALCANCES Y LIMITACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL EN LOS PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS DE LA
ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PRADOS DE ESTE CÚCUTA.**

UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES****Programa Académico de Derecho****Línea de Investigación: ESTADO, SOCIEDAD Y PROBLEMAS FRONTERIZOS****ALCANCES Y LIMITACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PRADOS DEL ESTE CÚCUTA.****Autor: JAIR ALBERTO ARENAS CACUA, EVELYN XIMENA LARA MARIÑO, DIOMARA MONTAÑEZ PEÑARANDA, EVER DARIO SÁNCHEZ BARÓN.**

Fecha: 07 de Mayo de 2018

RESUMEN

Esta investigación tienen como objetivo principal establecer los alcances y limitación de los reglamentos de propiedad horizontal en los procesos sancionatorios de la administración del Condominio Prados Del Este Cúcuta, es importante establecer que lo que se busca es realizar un análisis con enfoque interpretativo, desde lo cualitativo, pues a través de esta podemos comprender la realidad y así nos permita establecer cómo la norma instauro el procedimiento antes anunciado y cómo se aplicaría en el actuar cotidiano, teniendo en cuenta que las propiedades en los “edificios” o por departamentos crea una comunidad en la cual sabemos que existen deberes, pero también derechos que deben ser respetados para una convivencia estable y duradera.

Por tal motivo traeremos a consideración algunos casos donde se desarrolla la problemática en mención, permitiéndole al lector encontrar diferentes puntos de vista desde la solución del problema que indagan los intervinientes. Estableciendo si se cumple el proceso legal sancionatorio fijado en los reglamentos de propiedad horizontal y de la ley 675 del 2001.

Vale la pena resaltar que debido al desconocimiento normativo nos encontraremos con ciertas circunstancias donde se debe determinar el porqué y el para qué de su aplicación. Por ende lo que buscamos es consolidar unas bases que sirvan como apoyo a la hora de realizar un proceso sancionatorio desde la propiedad horizontal.

Palabras Claves: propiedad horizontal- debido proceso- sanciones- copropietarios.

INTRODUCCION

Este capítulo tiene como objetivo establecer los alcances y la limitación del reglamento de propiedad horizontal en los procedimientos sancionatorios de la administración del Condominio Prados del Este de la ciudad de San José de Cúcuta, observando el actuar de los entes sancionatorios.

Estableciendo la ley 675 del 2001 se observaran si existen irregularidades en su aplicación, bien sea por la falta de conocimiento de la normativa o si al seguir la norma habría un choque con los derechos fundamentales, puesto que lo más importante de la ley es buscar que a través de unas reglas establecidas por los propietarios puedan ellos mismo gozar de una convivencia pacífica y llevadera.

Se ha venido observando que la propiedad horizontal es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular a determinadas partes de un inmueble y las normas que la rigen, según el artículo 38 de la norma *ibídem*, están sujetas a cambios conforme lo establezcan la asamblea general de copropietarios, los cuales pueden modificar sus propios reglamentos internos, por tal motivo se intentara establecer mediante un caso en concreto, las limitaciones y alcances de esta, vislumbrando los beneficios en carácter de derecho de los conciudadanos y las desventajas de la normativa en su aplicación.

Se analizará el actuar de las personas que hacen parte de dicha asamblea o del consejo, para determinar si poseen o no una formación jurídica validada que les permita realizar una

ponderación de derechos efectivos a la hora de aplicar dicho procedimiento sustentándonos en el reglamento de propiedad horizontal, ya que estos deben seguir y respetar todos los principios legales y constitucionales, desarrollando el debido proceso como carácter primario en su funcionamiento.

Capítulo 1.

PROBLEMA

1.1 Planteamiento del problema.

Debido a las políticas públicas en materia de construcción de viviendas de la presidencia de la república los proyectos de propiedad horizontal se convirtieron en un atractivo para que miles de colombianos pudieran adquirir una vivienda digna ya sea gratis o con subsidio del estado por ende se hizo necesario crear una normatividad específica en el tema de propiedad horizontal desde el año 2001, pero con el nacimiento de la norma, comienzan las preguntas y los problemas en su aplicación. Se puede observar que la norma busca la implementación de un modelo sistemático de construcción a gran escala como lo implementan algunas ciudades desarrolladas. El aprovechamiento del suelo, la concentración urbana y la reducción de la deforestación, son algunos beneficios que traen consigo la ley 675 de 2001. Pero hay una problemática latente en la implementación de estas zonas residenciales, teniendo en cuenta lo manifestado por la doctora María Luisa Pfeiffer que estableció lo siguiente: "la sociedad es concebida como el resultado de un contrato social por filósofos como Rousseau y Locke, lo cual implica un acuerdo entre individuos, para vivir juntos de determinada manera. ". (2008,p.15)

Considerando lo anteriormente enunciado, la ley busca que a través de unas reglas establecidas por los propietarios puedan ellos mismo gozar de una convivencia pacífica y llevadera en un área determinada.

La ley 675 expedida por el Congreso de la República donde se establece el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 38 otorga la facultad a la asamblea general de copropietarios modificar sus propios reglamentos internos, pero enfocándonos en nuestra investigación nos gustaría establecer que con ello crean su propio procedimiento sancionatorio contemplados en el capítulo segundo, en sus artículos 59 y 60 de la ley 675 del 2001. Donde se encuentran estipuladas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias de la siguiente manera:

1. publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales zonas de recreación y deporte. (ley 675, 2001)

Es de aclarar que, según la normatividad estudiada, estas sanciones solo podrán ser impuestas por la asamblea de copropietarios o el consejo administrativo si el reglamento lo establece, pero este proceso se lleva a cabo siguiendo los criterios del reglamento de propiedad horizontal, es de cuestionar cómo el juzgador es el creador de las reglas que se van a seguir en el proceso sancionatorio, lo cual podría resultar una aplicación arbitraria y desequilibrada de una sanción.

Por este motivo es indispensable establecer si dicho procedimiento se debe adelantar siguiendo solamente las indicaciones que establezca el reglamento de propiedad horizontal

desconociendo los derechos fundamentales, debido a que la ambigüedad normativa establece lo antes enunciado y se presta para esta interpretación. En otras palabras ¿será que las facultades que le otorga el legislador al reglamento de propiedad horizontal, lo ponen por encima de la constitución?

Vale la pena resaltar que, si el involucrado en el proceso sancionatorio que no esté conforme con la sanción, ¿deberá asumirla por que el reglamento antes enunciado a si lo establece?

Es preciso indicar que son muchas las incertidumbres en relación a la aplicación de esta norma en relación a los proceso sancionatorios y lo más preocupante trayendo a consideración algunos apartes iniciales del texto, es que en gran parte de territorio nacional se están desarrollando proyectos de vivienda de propiedad horizontal a través de programas estatales que se tendrán que regir por la ley 675 del 2001, dejando claro que la mayoría de los copropietarios serán personas de sectores sociales vulnerables que carecen de una formación jurídica validada que les permita realizar una ponderación de derechos efectivos a la hora de aplicar su procedimiento valiéndose del reglamento de propiedad horizontal, dejando claro que el no tener un conocimiento consolidado en materia jurídica, no podrán determinar los alcances y limitaciones de la norma, teniendo presente que esta problemática puede afectar derechos adherentes a la persona.

1.2 Formulación Del Problema

¿Cuáles son alcances y limitación del reglamento de propiedad horizontal en los procedimientos sancionatorios de la administración del Condominio Prados del Este de Cúcuta?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Analizar los alcances y limitación de los reglamentos de propiedad horizontal en los procesos sancionatorios del Condominio Prados del Este de Cúcuta.

1.3.2. Objetivos Específicos

Identificar la normatividad colombiana que regula y limita los reglamentos de propiedad horizontal.

Examinar la aplicación del reglamento de propiedad horizontal en el proceso sancionatorio en el Condominio Prados del Este de Cúcuta.

Establecer el cumplimiento legal del proceso sancionatorio fijado en los reglamentos de propiedad horizontal, del Condominio Prados del Este de Cúcuta.

1.4. Justificación

El régimen de propiedad horizontal en Colombia ha tomado mucha fuerza debido a las políticas estatales del gobierno nacional frente a los proyectos que buscan solucionar la problemática de vivienda de nuestros conciudadanos debido a las dificultades fronterizas de la ciudad y al gran índice de desempleo, estos proyectos no solo ayudan a resolver la falta de vivienda, sino que ayuda también a la generación de empleo, por este motivo el gobierno nacional sigue impulsando estos proyectos cuyos beneficios resultan atractivos para los interesados teniendo presente las múltiples ventajas debido a que se asumen los costos de seguridad, confort y bienestar que sería complicado asumir de forma individual, por esta circunstancia son miles los colombianos que hoy en día disfrutan del beneficio de estos proyectos y con esto entran al mundo de la propiedad horizontal la cual se reglamenta en ley 675 del 2001.

Aunado a lo anterior y debido a la ambigüedad normativa, es preciso exteriorizar algunos interrogantes que son importantes de abordar y analizar como es el caso de los procesos sancionatorios que enuncia la norma, los cuales están consagrados en los artículos 59 y 60 de la mencionada ley, que establece que la asamblea de copropietarios o el consejo administrativo son los encargados de realizar los procesos disciplinarios sancionatorios, es de resaltar, como ya se enunció en el planteamiento del problema, los antes expuestos son los encargados de crear el reglamento de propiedad horizontal y por ende establecen el proceso sancionatorio, lo que puede resultar como un proceso arbitrario por que el juzgador puede crea la normatividad para sentenciar. Por tal motivo se hace necesario analizar y establecer los alcances y limitaciones

otorgadas por el legislador, enfocados en los procedimientos que sancionan, debido a que los propietarios se pueden ver afectados por una interpretación errada de la norma que llevará a una sanción, vulnerando así los derechos consagrados en la carta magna, puesto que en ciertas oportunidades el infractor no tiene conocimientos jurídicos necesarios para hacer valer sus derechos.

Capítulo 2.

MARCO REFERENCIAL

2.1. Antecedentes

Cinco Problemas Actuales del Régimen de Propiedad

El doctor Gustavo Adolfo Marín Vélez en el año 2006, desarrollo esta investigación que tenía por objetivo:

Efectuar una mirada crítica, de carácter retrospectivo, al devenir histórico y hasta la actualidad, de los problemas prácticos que han resultado de la aplicación de los diversos cuerpos normativos reguladores de este especial sistema de propiedad en nuestro país, presentando ideas que, sin la pretensión de soluciones categóricas y definitivas, puedan contribuir a resolver tales dificultades prácticas y de esa forma “normalizar” su cotidiana intervención en el diario vivir de los colombianos. (Vélez, universidad de medellin , 2014)

El desarrollo de la investigación fue meramente Cualitativa, cuya conclusión fue la siguiente:

Como se ha podido constatar, los problemas expuestos constituyen apenas la punta del iceberg de un entramado haz de los problemas variados y complejos que se derivan de la propiedad horizontal, por tratarse de un sistema de la propiedad inmobiliaria en el que deben coexistir armónicamente la propiedad individual de bienes de dominio exclusivo, con la propiedad colectiva de los denominados bienes comunes de la edificación o conjunto. La entrada en vigencia de la ley 675 de 2001, al haber derogado expresamente los sistemas y las normativas que le precedieron, ha contribuido significativamente a la solución de múltiples conflictos que generalmente tenían origen en la ausencia de norma reguladora,

aspecto en el que la ley citada ha hecho importantes aportes. (Vélez, universidad de medellin , 2014)

Por este motivo consideramos pertinente este texto para nuestra investigación, por que realiza un análisis a la problemática que estamos estudiando y nos permite ver un desarrollo objetivo desde otro punto de vista. Además, nos ayudó a complementar el marco normativo de la propiedad horizontal.

Del régimen de propiedad horizontal. Un estudio del manual de convivencia como sistema alternativo de solución de conflictos

La investigación realizada por la doctora Ángela Constanza Ramírez Guerrero en el año 2010 en la universidad católica de Colombia tiene por fin: “Identificar los principales contenidos normativos que inciden en el desarrollo de la vida en copropiedad”. (Guerrero, 2010) desde una metodología Cualitativa.

Los resultados de la investigación se relacionan así:

Durante los últimos años las grandes ciudades, están presentando procesos de crecimiento y dispersión urbana, gracias a los conjuntos residenciales, unifamiliares o multifamiliares que aparecen como referentes de seguridad, homogeneidad y calidad de vida. De acuerdo a diferentes estudios sobre conjuntos residenciales Borsdorf e Hidalgo (2005) el crecimiento de estas formas de vivienda está asociado a la necesidad de construir en altura y el otro a las percepciones de seguridad y bienestar. La propiedad horizontal es mucho más que un régimen de propiedad en sí mismo, está asociado a un modelo de hacer ciudad que cada vez va tomando mayor fuerza, ligado a procesos de densificación pero también de dispersión urbana y fundamentalmente, ligado a

nuevas formas de vida y convivencia en las ciudades. Para fomentar la construcción de relaciones armónicas en toda la comunidad y minimizar los conflictos y brindar un mejor nivel de vida a sus integrantes es conveniente desarrollar cursos de capacitación en la materia, organizar espacios de discusión e involucrar a toda la comunidad para que ellos mismo sean los quienes exija a sus vecinos respetos por las normas.”... (Guerrero, 2010)

Por lo anterior enunciado se puede establecer que el régimen de propiedad horizontal es un modelo nuevo, que se viene ejecutando en las diferentes zonas urbanas del país y este artículo nos permite observar que los grandes proyectos de vivienda, se están implementando bajo esta modalidad, por ende, nos otorga la perspectiva de la importación de una regulación normativa para la buena convivencia de los copropietarios.

El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001

Cuando el doctor Héctor Elías Hernández Velasco realizó esta investigación para la Universidad Industrial de Santander Bucaramanga buscaba “Describir la evolución histórica del Régimen de Propiedad horizontal en Colombia” (Velasco, 2013), a través de una investigación Cualitativa

Los resultados de la investigación se relacionan a continuación:

ha de entenderse que la propiedad horizontal que hoy conocemos ha sufrido varias modificaciones, evolucionando a la par con la sociedad y con los nuevos requerimientos que se presentan, principalmente la necesidad de regular la construcción de grandes edificaciones, como medio de vivienda para un número mayor de personas. Dicho avance ha traído consigo

diversas teorías jurídicas encaminadas a resolver asuntos como la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, a quién pertenecen las áreas comunes, qué derechos se deben respetar, cuál es la responsabilidad de los administradores, cuáles son los mecanismos legales para la resolución de conflictos, cuáles son los límites de los administradores, qué tipo de prohibiciones pueden consagrarse en los reglamentos, entre otros. En primera medida se dio la llamada comunidad, la cual es entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes de una propiedad. Otra teoría fue la de persona jurídica, más no de los propietarios de los pisos o departamentos. Por último, está la teoría en la cual se plantea la existencia de una persona jurídica que va a representar al condominio como tal, pero no tendría la titularidad del derecho de dominio sobre ningún bien. (Velasco, 2013)

Por ende, esta investigación nos aporta evidencia infalible de la evolución que ha tenido el tema de la propiedad horizontal, es invaluable como nos clarifica los conceptos de sociedad, vida en comunidad y debido proceso entre otros muchos.

Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia

Al momento de realizar esta investigación la doctora Lina Margarita Nader Danies buscó “Realizar un análisis del marco jurídico del régimen de propiedad horizontal en Colombia” (Danies, 2002). Esta investigación se realizó en la Pontificia Universidad Javeriana Facultad De Ciencias Jurídicas Bogotá, D.C. bajo una metodología Cualitativa.

Llegando a la siguiente conclusión:

Desde el 3 de agosto de 2001 Colombia cuenta con un nuevo régimen en materia de propiedad horizontal. Es una legislación acorde no sólo con las últimas tendencias del

desarrollo urbanístico sino también con las directrices derivadas de una Carta Política protectora de los derechos humanos y con los criterios introducidos por la jurisprudencia encargada de la aplicación y salvaguarda del catálogo de derechos contenido en la Constitución.

En las últimas décadas el crecimiento vertiginoso de las ciudades debido en gran medida a las altas tasas de natalidad y a la alta migración de campesinos hacia las urbes, como consecuencia de la violencia rural, ha desencadenado un desarrollo urbanístico que obliga a habilitar más y mejores espacios para ser habitados o utilizados por las personas. Las ciudades se han poblado progresivamente y ante la ausencia de terrenos para construir y ante las dificultades y altos costos que implica edificar una unidad individual bien sea de vivienda o de oficinas, las personas se han visto en la necesidad de reunirse con otras para compartir construcciones divididas horizontalmente y habitar en ellas, ejercer una profesión o realizar otra actividad. Así, es más fácil, más cómodo y más seguro, vivir en un edificio de varios pisos o tener una oficina en una edificación que albergue otras y compartir gastos de mantenimiento, de personal, etc.” (Daries, 2002)

2.2. Marco Teórico

2.2.1 Limitaciones del Régimen de Propiedad Horizontal

El derecho, goce y uso de los bienes en propiedad horizontal son limitados tal como afirma Nader en el siguiente texto:

El poder de gozar un bien, se traduce en la posibilidad de aprovecharse de la totalidad de los frutos y productos del mismo por parte de su propietario. Así como sobre los bienes que se

tienen en propiedad ordinaria, se ejercen estas potestades o poderes, sobre los bienes que se tienen en propiedad exclusiva dentro de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, también se ejercen. Así, el propietario de una unidad individual podrá usar el bien de su dominio y servirse de él, y puede percibir los frutos del mismo, si, por ejemplo, decide darlo en arrendamiento. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, estos poderes sobre los bienes privados se encuentran limitados, tanto por las normas comunes, como por las normas específicas de la propiedad horizontal. (Daniei, 2002).

Se puede establecer que el dominio que ejerce el propietario del inmueble, ya sea en propiedad horizontal o propiedad simple, le permite disfrutar de los frutos que emanen de este. Pero su dominio no es absoluto teniendo en cuenta que la ley limita algunas circunstancias de este ejercicio, como por ejemplo en el régimen de vivienda ordinaria para poder arrendar se debe regir por la Ley 820 de 2003, que establece algunas condiciones, como: el valor del canon de arrendamiento no puede exceder el 1% del valor comercial del predio y de igual forma establece unos derechos y obligaciones para las partes interviniente en el contrato a celebrarse.

En el régimen de propiedad horizontal también debe regirse por la Ley 820 de 2003, pero además está sometido a la Ley 675 de 2001 y al reglamento interno de propiedad horizontal, que también establece una serie de obligaciones y derechos, lo que puede concluir que dicho dominio no es absoluto. Para terminar, podemos decir que en caso de afectación de la vivienda o que estas generen una afectación a otra, la norma condiciona al propietario o arrendador según el caso, a asumir el costo de los daños y debe realizar las mejoras necesarias para mitigar la problemática, obligándolo de cierta manera a asumir una carga así este no quiera.

2.2.2 Teoría de la Comunidad

El desarrollo de la vida en comunidad acciona nuevos factores en la interacción y cuidado de los derechos personales es por ello que Roa afirma:

La propiedad por pisos o departamentos crea una "comunidad" de derechos pertenecientes a distintos titulares que ejercen sus facultades, simultáneamente, sobre un objeto determinado que es el edificio en su conjunto.

Para los partidarios de esta tesis, solamente existen derechos de comunidad, los cuales recaen sobre todo el inmueble; cada dueño puede oponer a los otros su derecho exclusivo de uso y goce que le corresponde sobre la porción físicamente delimitada que se le ha atribuido. Si bien esta doctrina podría ser aceptada para explicar la naturaleza del derecho de los propietarios sobre las cosas comunes, no tendría validez en lo referente a los elementos exclusivos de cada persona, los cuales pueden ser disfrutados y enajenados de manera libre sin ningún tipo de atadura a una comunidad. (Roa, 1996)

Por una parte, se puede constatar que cuando se construye en régimen de propiedad horizontal, nacen derechos colectivos que recaen sobre los propietarios. Por ejemplo, el propietario tiene obligaciones derivadas de la norma naciente y uno de ellos es el de generar el pago de los canos de la administración en el tiempo que se establezca. Por otra parte, dicha normatividad puede regular algunas conductas soluciones, partiendo de un reglamento mínimo de convivencia, donde el ejercicio de goce y uso se puede ver afectado como por ejemplo una fiesta donde no se puede superar los decibeles de sonido y la hora permitida por el reglamento interno. Como se puede observar lo que busca esta normatividad es regular la convivencia y permitir que el interés general prime sobre el particular. Pero no con esto se establece que la persona no puede arrendar o vender y gozar del fruto percibido por esta actividad comercial-

civil. Lo que implica que estos derechos colectivos que nacieron, no pueden atar por completo de los derechos de propietario.

2.3. Marco Contextual

La presente investigación, tuvo como epicentro el Condominio Prados Del Este de la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander, de la república de Colombia. Ubicado sobre la avenida Demetrio Mendoza, vía Ureña- Estado Táchira- Venezuela. Con un numero de casas de 193, un área común para el goce y uso de los habitantes del sector y su respetivo parqueadero.

Esta investigación se realizó por cuatro estudiantes de la facultad de derecho de decimo semestre, de la universidad Simón Bolívar Sede Cúcuta. Por medio de entrevistas realizadas al administrador del condominio y un miembro de la asamblea administrativa, soportado también matrices de análisis de recolecciones de información.

Por consiguiente, esta investigación desarrolla de una forma extensional la problemática que estamos abordando y por su contenido, pudimos establecer la esencia de nuestro problema y formular la solución del mismo.

2.4. Marco Legal

La Ley 182 de 1948 marca el precedente para la construcción de departamentos por pisos en un mismo edificio, además nace la figura de la administración como necesidad para fijar derechos y obligaciones de los copropietarios como se establece a continuación:

Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley. El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos. (ley 182, 1948)

Además, agrega la normatividad antes enunciada:

Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados. El reglamento de copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título. (182, 1948)

Como se puede observar este es el inicio de lo que hoy se conoce como el régimen de propiedad horizontal, pero tiempo después nace la Ley 16 de 1985 donde se estableció que el reglamento de propiedad horizontal adquiere un carácter obligatorio, estableciendo la conexión con la persona jurídica e instaura los órganos del gobierno interno para el funcionamiento de la administración de la copropiedad, tiempo después se consolidó el Decreto Nacional 1365 de 1986 el cual estableció lo siguiente:

La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la

ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo”. (Nacional, 1986)

en otras palabras se consolidan los órganos internos que regularían la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, dándole vida a la administración y a la asamblea de copropietarios.

Con la Ley 428 de 1998 se establecen principios generales para la implementación del régimen de propiedad horizontal estableciendo límites para el desarrollo de la vida en copropiedad, búsqueda del respeto social y la convivencia pacífica

Finalmente, con el nacimiento de la Ley 675 de 2001 que regula la propiedad horizontal en la actualidad, y establece unos principios que están orientados a facilitar la vida en comunidad, como a continuación se relacionan:

Son principios orientadores de la presente ley: 1. Función Social Y Ecológica De La Propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de

propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. 5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación” ... (675, Alcaldía de Bogotá, 2001)

Como se puede concretar, dicha norma consolida los principios que deben regir para que los copropietarios gocen de unas garantías mínimas constitucionales. Desde esto la norma trae consigo el artículo 5 que en uno de los apartes establece que, para garantizar estos principios, la asamblea de copropietarios creará un reglamento de propiedad horizontal el cual será de obligatorio cumplimiento reza la norma.

Jurisprudencia

Sentencia T-034-13

En relación a los precedentes jurisprudenciales traeremos a consideración la sentencia T-034-13, cuyo magistrado ponente fue el honorable magistrado Luis Guillermo Guerrero Pérez. La parte accionante fue la señora Norma Lucia Rojas Krichilski y la parte accionada fue la asamblea de propietarios y el consejo de administración del conjunto residencial Pinar de la Colina, los hechos que originaron la problemática fueron los siguientes:

Indica la accionante que actualmente reside en la ciudad de Bogotá en el Conjunto Residencial Pinar de la Colina II. Al igual que otras 27 personas que habitan en el mismo conjunto residencial convive con una mascota, en concreto con un perro. Según relata la

señora Rojas Krichilski, el 17 de diciembre de 2011, la Asamblea General de Propietarios modificó el Manual de Convivencia del Conjunto, en el sentido de prohibir el uso de los ascensores para cualquier tipo de mascota, excepto para los perros que sirvan de guía. Como consecuencia de la prohibición en mención, la accionante sostiene que la empresa encargada de la administración del edificio (Aservice Ltda.), le impuso por primera vez a uno de los residentes que tiene mascota una sanción de \$ 171.000 pesos, equivalente al 50% de la cuota de expensas comunes. (T-034, 2013).

Una vez estudiado el caso concreto la corte realiza el siguiente analisis:

Así las cosas, es claro que la restricción del uso del ascensor por parte de las mascotas es desproporcionada y, por ello, vulnera los derechos de la accionante al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, pues existen otras medidas alternativas que permiten garantizar las condiciones de salubridad y convivencia de la copropiedad, las cuales pueden plasmarse en el Manual de Convivencia (horarios, turnos, etc.), sin desconocer los parámetros normativos previstos en la Ley 746 de 2002 sobre tenencia y cuidado de ejemplares caninos. Por esta razón, se ordenará a la Asamblea General de Propietarios del Conjunto Residencial Pinar de la Colina II, no sólo inaplicar sino también retirar del Manual de Convivencia la norma cuestionada, al tiempo que le corresponde al Consejo de Administración de la misma copropiedad, directa o indirectamente, adoptar las medidas necesarias para abstenerse de hacer efectivo el cobro de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la prohibición allí prevista.

La presente decisión no implica que la citada Asamblea General de Propietarios quede excluida de la posibilidad de regular las normas de convivencia que permitan el cuidado y la atención en el manejo de mascotas en el conjunto residencial, o que protejan la integridad y

salubridad de sus residentes y visitantes. Por el contrario, dicha posibilidad subyace en el derecho a la autodeterminación del citado órgano de dirección, sólo que sometida a los parámetros establecidos en la Constitución y en la ley, como se establece en esta providencia. (T-034, 2013)

Por consiguiente consideró: “revocar la Sentencia del 12 de julio de 2012 proferida por el Juzgado 39 Penal del Circuito de Conocimiento de Bogotá que negó el amparo solicitado y, en su lugar, TUTELAR los derechos de la accionante al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar” (T-034, 2013)

Por ende, se puede evidenciar que el reglamento de propiedad horizontal, tiene que realizarse acorde a la protección del derecho fundamental que emana la constituyente del 1991, teniendo presente que la constitución es la norma de normas. Vale resaltar que en proceso sancionatorio del caso estudiado se puede evidenciar la falta de ponderación jurídica que realizó la asamblea de propietarios y el consejo de administración del Conjunto Residencial Pinar De La Colina II en este sancionatorio. Teniendo presente que el fallo se dio acorde a lo establecido en el reglamento interno, sin importar que este fuera en contravía de los derechos fundamentales.

Sentencia: T-468-04

En esta sentencia el magistrado ponente Marco Gerardo Monroy Cabra. Estudia la posible vulneración de derecho que manifiesta la señora Clara Del Carmen Hundelshausen, en una problemática relacionada con El Representante De La Junta Administradora Del Edificio “Almarial” En Bogotá, Luis Alberto Escobar. Los hechos que dieron origen a la controversia fueron:

La accionante afirma los siguientes hechos: Que su hija Catherine Carvajal adquirió el apartamento donde ella vive actualmente, en el Edificio “Almarial”. Que adeuda 5 meses de administración y que siempre le ha manifestado el ánimo de conciliar al Representante, pero que no ha sido posible y, por el contrario, la administración ha tomado medidas arbitrarias, por lo que no se ha llegado a un acuerdo para el pago de la deuda. Que a partir de la fecha en que el señor Escobar asumió el manejo de la administración del edificio “Almarial”, se iniciaron contra ella y su familia acciones con las cuales se les está vulnerando los derechos a la libre locomoción y al trabajo. Que el administrador dio la orden a los vigilantes para que:

- a) que no recibieran ni entregaran la correspondencia que llegue dirigida a ella o a su familia;
- b) que no permitan el ingreso a las personas que se dirijan al apartamento, lo cual le parece grave ya que lo están arrendando y si no permiten el acceso a las persona que lo van a ver, no lo podrá arrendar;
- c) el 18 de octubre de 2003, el celador permitió el ingreso a la hija en su automóvil al edificio, pero, por orden del Administrador, no le permitieron salir con el auto reteniéndolo de esta manera, motivo por el cual acudió a las autoridades competentes para conseguir que a su hija le dejaran sacar el carro del edificio; y
- d) no permitir el ingreso a la persona encargada de llevar los pedidos de la empresa para la cual la accionante trabaja y mediante el cual obtiene su sustento.

e) Que la última orden dada por el administrador a los celadores, es que por ningún motivo a la hija de la accionante le permitan el ingreso al edificio.

Solicita la accionante que se ordene al Administrador del Edificio Almarial le permita el ingreso al edificio tanto a su hija (dueña del apartamento) como a las demás personas que ya fueron mencionadas y las cuales no tienen acceso al edificio por las razones ya expuestas” ... (T-468, 2004)

Una vez traído de los hechos a consideración el alto tribunal realizó un análisis sistemático de la problemática y estableciendo lo siguiente:

El hecho que la accionante esté en mora no conlleva el que se le impida el desarrollo normal de su trabajo ya que existen los mecanismos legales para el cobro de lo adeudado. Por otra parte, el celador tampoco podía impedir el ingreso de la hija de la accionante por cuanto le vulnera la libertad de locomoción.

El hecho de que un copropietario se encuentre en mora no autoriza al administrador de un Edificio constituido bajo el Régimen de propiedad horizontal para violar derechos fundamentales ya sea de los propietarios, de residentes, o de terceros. El administrador de la propiedad horizontal tiene las potestades necesarias e indispensables para mantener la convivencia entre copropietarios y la custodia de los bienes comunes. Igualmente, los copropietarios están obligados a contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. Sin embargo, en su actuación el administrador debe respetar los derechos fundamentales no solo de los copropietarios sino de los residentes y de las personas que ingresen al edificio o conjunto.

En el caso que analiza la Corte se probó que el administrador dio la orden de prohibir el ingreso de los pedidos de AVON ya que existe una comunicación que lo demuestra. Si bien no hay prueba de la prohibición del ingreso de la hija de la accionante, se debe ordenar que no se le impida el ingreso no solo por ser la propietaria sino porque es contrario a la Constitución prohibir el ingreso de personas autorizadas por la residente en el condominio por cuanto se le desconoce la libertad de locomoción.

En la tutela de la referencia, la decisión tomada por el Administrador del edificio Almarial es contraria a la Constitución por conllevar una vulneración de los derechos fundamentales al trabajo y a la libre circulación de la accionante” ... (T-468, 2004)

Por estos motivos la corte consideró lo siguiente: “*CONCEDER* la tutela del derecho al Trabajo de la accionante y a la libre locomoción de la hija de la señora Clara del Carmen Hundelshausen.” (T-468, 2004)

Por consiguiente, en esta jurisprudencia se puede observar las diferentes problemáticas que puede surgir entre entidades internas y los propietarios. Dejando la salvedad que, en este caso, dichas entidades pueden asumir una postura arbitraria, desconociendo los derechos de las personas y aplicando lo que ellos consideran que esta bien. Es importante resaltar que en este caso el administrador desconoce las funciones de la asamblea de copropietarios o de consejo administrativo y asume una postura que seguramente estaba establecida en el reglamento de propiedad horizontal de este edificio. Por ende, hay que concluir que en caso de sanción esta debe aplicarse por la asamblea o consejo y siguiendo los parámetros normativos y constitucional.

Capítulo 3.

METODOLOGIA

3.1 Paradigma de la Investigación

El paradigma es interpretativo partiendo de la necesidad de analizar el fenómeno desde la aplicación del proceso sancionatorio en el régimen de propiedad horizontal, iniciando con la interpretación legal de la normatividad que enmarca el fenómeno en un ajuste a la realidad material del desconocimiento normativo que regula la propiedad horizontal en Colombia, observando la efectividad real de los derechos consagrados en la constitución, esto de forma variable, para poder generar un camino al entendimiento de la problemática, desde el análisis de los investigadores (Knoblauch, Flick y Maeder, 2005). Entendiendo con esto, como el paradigma interpretativo persigue la comprensión de un fenómeno desde los criterios establecidos por el actor de la investigación, ya que el ejercicio de la apreciación obedece a un objetivo concreto.

3.2 Enfoque de la investigación.

Con el presente proyecto se utilizó una investigación de tipo cualitativo, como medio eficaz para el desarrollo de los objetivos según lo planteado por (Sampiere, 2010) quien propone que a través de este tipo de paradigma podemos comprender la realidad como dinámica y diversa, fenomenológico humanista. Su orientación es al “descubrimiento” y utilización de la recolección de datos sin medición para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de

interpretación, como afirma Martínez “hacer una aproximación global de las situaciones sociales para explorarlas, describirlas y comprenderlas de manera inductiva, teniendo en cuenta que el punto de partida es de lo particular a lo general del conocimiento que tienen las personas implicadas, donde los individuos transmiten el significado y el conocimiento que tienen de sí mismos y de su escenario” (pag.14). Busca la interconexión de los elementos que pueden estar influyendo en algo que resulte de determinada manera sobre el problema de estudio, el cual debe ser descubierto e interpretado desde el enfoque cualitativo del investigador, el cual permitirá relevar factores del cumplimiento del debido proceso en la administración de propiedad horizontal.

3.3 Diseño de la investigación

Se empleara un diseño hermenéutico ya que se pretende explicar y comprender la realidad del fenómeno de forma eficiente, para lo cual genera un camino de preguntas y respuestas que irán acercando al investigador a la comprensión de la realidad que se pretende comprender, de forma jurídica, se desarrollara una metodología descriptiva a través de una investigación documental, ya que el estudio va a ser en un nivel teórico, realizando observaciones no experimentales, sino de forma escritural puesto que se realizarán estudios desde las leyes relacionadas con los códigos, acompañada de la verificación de los derechos fundamentales previstos en la constitución para los residentes y dueños de derechos en copropiedades. Utilizando los criterios de Roberto Sampieri, para desarrollar las características de la investigación en el uso del enfoque cualitativo:

Las investigaciones cualitativas se basan más en una lógica y proceso inductivo (explorar y describir, y luego generar perspectivas teóricas). Van de lo particular a lo general. Por ejemplo, en un típico estudio cualitativo, el investigador entrevista a una persona, analiza los datos que obtuvo y saca algunas conclusiones; posteriormente, entrevista a otra persona, analiza esta nueva información y revisa sus resultados y conclusiones; del mismo modo, efectúa y analiza más entrevistas para comprender lo que busca. Es decir, procede caso por caso, dato por dato, hasta llegar a una perspectiva más general. (Internacional)

3.4 Informantes claves

La población que se tendrá presente en el estudio de esta investigación, serán los ciento noventa y tres propietarios, el administrador y el consejo administrativo del Condominio Prados del Este de la ciudad de san José de Cúcuta en el departamento norte de Santander, de la República de Colombia.

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La obtención de información se desarrollará en el empleo de tres instrumentos, el primero es una matriz de análisis legal, con el cual de forma cronológica y jerárquica se identificará las disposiciones legales para el desarrollo del debido proceso en la administración de las copropiedades, se empleara una matriz de análisis jurisprudencial, la cual busca identificar las diversas consideraciones realizadas por las altas cortes para el desarrollo de los derechos de los copropietarios del régimen de propiedad horizontal, además se desarrollaron unas entrevista estructurada para obtener información de campo en referencia a la aplicación del debido proceso

por parte de los administradores de propiedad horizontal de la ciudad. Partiendo de cómo la investigación cualitativa se apoya en antecedentes del funcionamiento cotidiano del fenómeno, puede revelar características del mismo. (Hernández, Fernández, baptista, 2003).

3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Para el procesamiento de la información se establece un criterio, el cual obedece a los objetivos del proyecto, el cual persigue obtener la información relevante al desarrollo del debido proceso en las disposiciones legales y administrativas del desarrollo del gobierno de los regímenes de propiedad horizontal, identificando los factores y variables relevantes que puedan ser de utilidad para la hipótesis planteada, según los criterios ya establecidos (Hernández, 2014)

3.7 matrices de análisis y entrevista

MATRIZ DE ANALISIS NORMATIVO								
número	diario oficial	Objetivo	fecha de expedición	fecha de vigencia	número de artículos	artículos de estudio	modificación	observaciones
Constitución Política de 1991	Gaceta constitucional N°116	<p>EL PUEBLO DE COLOMBIA,</p> <p>en ejercicio de su poder soberano, representado por sus delegatarios a la Asamblea Nacional Constituyente, invocando la protección de Dios, y con el fin de fortalecer la unidad de la Nación y asegurar a sus integrantes la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo, y comprometido a impulsar la integración de la comunidad latinoamericana, decreta, sanciona y promulga la siguiente</p>	20 julio de 1991		380	<p>ARTICULO 4. La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales.</p> <p>Es deber de los nacionales y de los extranjeros en Colombia acatar la Constitución y las leyes, y respetar y obedecer a las autoridades.</p>		

						<p>TITULO II.</p> <p>DE LOS DERECHOS, LAS GARANTIAS Y LOS DEBERES</p> <p>CAPITULO 1.</p> <p>DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES</p>		
						<p>ARTICULO 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.</p>		
						<p>ARTICULO 16. Todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico.</p>		
						<p>ARTICULO 19. Se garantiza la libertad de cultos. Toda persona tiene derecho a profesar libremente su religión y a difundirla en forma individual o colectiva.</p>		

						<p>ARTICULO 20. Se garantiza a toda persona la libertad de expresar y difundir su pensamiento y opiniones, la de informar y recibir información veraz e imparcial, y la de fundar medios masivos de comunicación.</p>		
						<p>ARTICULO 22. La paz es un derecho y un deber de obligatorio cumplimiento</p>		
						<p>ARTICULO 29. El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.</p> <p>Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.</p> <p>Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho.</p> <p>Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.</p>		

						ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.		
ley 675	44.509 del 4 de agosto de 2001	por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.	3 de agosto 2001	04/08/2001	87	<p>ARTICULO 5º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El nombre e identificación del propietario. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a 		

					<p>determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.</p> <p>6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.</p> <p>7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.</p> <p>8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.</p> <p>Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.</p>	
--	--	--	--	--	--	--

					<p>ARTICULO 37.</p> <p>Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002 bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.</p> <p>Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>ARTICULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año. 	
--	--	--	--	--	--	--

						<p>6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.</p> <p>8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.</p> <p>9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.</p> <p>11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.</p> <p>12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.</p> <p>Inciso derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.</p> <p>PARÁGRAFO. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

						<p>ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.</p>		
--	--	--	--	--	--	--	--	--

					<p>ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 	
--	--	--	--	--	--	--

						<p>5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.</p> <p>6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</p> <p>9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

					<p>propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.</p> <p>10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. <u>Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.</u></p> <p>12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.</p> <p>13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. </o:p></p>	
--	--	--	--	--	--	--

						<p>14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.</p> <p>ARTÍCULO 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p>		
						<p>ARTÍCULO 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.</p>		

					<p>ARTÍCULO 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:</p> <p>1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.</p> <p>2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.</p>	
--	--	--	--	--	--	--

					<p>ARTÍCULO 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.</p> <p>1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.</p> <p>2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.</p> <p>3. Restricción al uso y goce</p>	
--	--	--	--	--	---	--

						de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.		
						<p>ARTÍCULO 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.</p>		
						<p>ARTÍCULO 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas</p>		

						que lo modifiquen, adicionen o complementen. NOTA: El texto subrayado fue derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012.		
--	--	--	--	--	--	--	--	--

MATRIZ DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL						
sentencia	numero y fecha	Entidad	Magistrado ponente	Problema	Resuelve	Observación
Tutela	T-034-13	Corte constitucional	LUIS GUILLERMO GUERRERO PÉREZ.	Indica la accionante que actualmente reside en la ciudad de Bogotá en el Conjunto Residencial Pinar de la Colina II. Al igual que otras 27 personas que habitan en el mismo conjunto residencial convive con una mascota, en concreto con un perro. Según relata la señora Rojas Krichilski, el 17 de diciembre de 2011, la Asamblea General de Propietarios modificó el Manual de Convivencia del Conjunto, en el sentido de prohibir el uso de los ascensores para cualquier tipo de mascota, excepto para los perros que sirvan de guía. Como consecuencia de la prohibición en mención, la accionante sostiene que la empresa encargada de la administración del edificio (Aservice Ltda.), le impuso por primera vez a uno de los residentes que tiene mascota una sanción de \$	REVOCAR la Sentencia del 12 de julio de 2012 proferida por el Juzgado 39 Penal del Circuito de Conocimiento de Bogotá que negó el amparo solicitado y, en su lugar, TUTELAR los derechos de la accionante al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar.	Así las cosas, es claro que la restricción del uso del ascensor por parte de las mascotas es desproporcionada y, por ello, vulnera los derechos de la accionante al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, pues existen otras medidas alternativas que permiten garantizar las condiciones de salubridad y convivencia de la copropiedad, las cuales pueden plasmarse en el Manual de Convivencia (horarios, turnos, etc.), sin desconocer los parámetros normativos previstos en la Ley 746 de 2002 sobre tenencia y cuidado de ejemplares caninos. Por esta razón, se ordenará a la Asamblea General de Propietarios del Conjunto Residencial Pinar de la Colina II, no sólo inaplicar sino también retirar del Manual de Convivencia la norma cuestionada, al tiempo

				171.000 pesos, equivalente al 50% de la cuota de expensas comunes.		<p>que le corresponde al Consejo de Administración de la misma copropiedad, directa o indirectamente, adoptar las medidas necesarias para abstenerse de hacer efectivo el cobro de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la prohibición allí prevista.</p> <p>La presente decisión no implica que la citada Asamblea General de Propietarios quede excluida de la posibilidad de regular las normas de convivencia que permitan el cuidado y la atención en el manejo de mascotas en el conjunto residencial, o que protejan la integridad y salubridad de sus residentes y visitantes. Por el contrario, dicha posibilidad subyace en el derecho a la autodeterminación del citado órgano de dirección, sólo que, sometida a los parámetros establecidos en la Constitución y en la ley, como se establece en esta providencia.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Tutela	t- 468 2004	Corte constitucion al	MARCO GERARDO MONROY CABRA	<p>La accionante afirma los siguientes hechos: Que su hija Catherine Carvajal adquirió el apartamento donde ella vive actualmente, en el Edificio "Almarial". Que adeuda 5 meses de administración y que siempre le ha manifestado el ánimo de conciliar al Representante, pero que no ha sido posible y, por el contrario, la administración ha tomado medidas arbitrarias, por lo que no se ha llegado a un acuerdo para el pago de la deuda. Que a partir de la fecha en que el señor Escobar asumió el manejo de la administración del edificio "Almarial", se iniciaron contra ella y su familia acciones con las cuales se les está vulnerando los derechos a la libre locomoción y al trabajo. Que el administrador dio la orden a los vigilantes para que: a) que no recibieran ni entregaran la correspondencia que llegue dirigida a ella o a su familia; b) que no permitan el ingreso a las personas que se dirijan al apartamento, lo cual le</p>	<p>PRIMERO. REVOCAR el fallo proferido por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Bogotá el 4 de diciembre de 2003 y, en consecuencia, CONCEDER la tutela del derecho al trabajo de la accionante y a la libre locomoción de la hija de la señora Clara del Carmen Hundelshausen. SEGUNDO: ORDENAR al administrador del Edificio Almarial, señor Luis Alberto Escobar, o a quien haga sus veces que, en el término de 48 horas contadas a partir de la notificación de esta providencia, se le permita a la solicitante, su familia y demás personas a que la accionante autorice, el libre acceso al edificio y recibir la correspondencia y los objetos que le sean remitidos a la accionante</p>	<p>El hecho que la accionante esté en mora no conlleva el que se le impida el desarrollo normal de su trabajo ya que existen los mecanismos legales para el cobro de lo adeudado. Por otra parte, el celador tampoco podía impedir el ingreso de la hija de la accionante por cuanto le vulnera la libertad de locomoción. El hecho de que un copropietario se encuentre en mora no autoriza al administrador de un Edificio constituido bajo el Régimen de propiedad horizontal para violar derechos fundamentales ya sea de los propietarios, de residentes, o de terceros. El administrador de la propiedad horizontal tienen las potestades necesarias e indispensables para mantener la convivencia entre copropietarios y la custodia de los bienes comunes. Igualmente, los copropietarios están obligados a contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes</p>
--------	-------------------	-----------------------------	-------------------------------------	--	--	---

				<p>parece grave ya que lo están arrendando y si no permiten el acceso a las persona que lo van a ver, no lo podrá arrendar; c) el 18 de octubre de 2003, el celador permitió el ingreso a la hija en su automóvil al edificio, pero, por orden del Administrador, no le permitieron salir con el auto reteniéndolo de esta manera, motivo por el cual acudió a las autoridades competentes para conseguir que a su hija le dejaran sacar el carro del edificio; y d) no permitir el ingreso a la persona encargada de llevar los pedidos de la empresa para la cual la accionante trabaja y mediante el cual obtiene su sustento.</p> <p>e) Que la última orden dada por el administrador a los celadores, es que por ningún motivo a la hija de la accionante le permitan el ingreso al edificio.</p> <p>Solicita la accionante que se ordene al Administrador del Edificio Almarial le permita el ingreso al edificio tanto a su hija (dueña del apartamento) como a las demás personas</p>	<p>comunes. Sin embargo, en su actuación el administrador debe respetar los derechos fundamentales no solo de los copropietarios sino de los residentes y de las personas que ingresen al edificio o conjunto.</p> <p>En el caso que analiza la Corte se probó que el administrador dio la orden de prohibir el ingreso de los pedidos de AVON ya que existe una comunicación que lo demuestra. Si bien no hay prueba de la prohibición del ingreso de la hija de la accionante, se debe ordenar que no se le impide el ingreso no solo por ser la propietaria sino porque es contrario a la Constitución prohibir el ingreso de personas autorizadas por la residente en el condominio por cuanto se le desconoce la libertad de locomoción.</p> <p>En la tutela de la referencia, la decisión tomada por el Administrador del edificio Almarial es contraria a la Constitución por conllevar una vulneración de los derechos fundamentales al trabajo y a</p>
--	--	--	--	---	---

				que ya fueron mencionadas y las cuales no tienen acceso al edificio por las razones ya expuestas.		la libre circulación de la accionante
--	--	--	--	--	--	--

Lista de chequeo, control de legalidad			
Aspecto a chequear	Cumplimiento		Observación
	si	no	
Se cuenta con nombre distintivo del edificio o conjunto	x		
La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto	x		Se evidencia correcta delimitación del terreno
La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular		x	No se evidencia identificación de los bienes de dominio particular, solo se limita al desarrollo individual del coeficiente de copropiedad

La determinación de los bienes comunes	X		Se realiza una identificación individual de las respectivas zonas comunes, brindando las condiciones para su funcionamiento, pero no determinando sus características
Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución	X		Se encuentran debidamente determinados
La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto	X		Se evidencia de forma tácita, pero no se evidencia de forma clara y expresa
Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.		X	Si bien se evidencia la referencia a las condiciones de seguridad y salubridad del edificio, estas no se encuentran descritas y especificadas
Regulaciones relacionadas con la	X		Se evidencia descripción detallada de las funciones a desarrollar por la administración y los demás órganos de control de la persona jurídica

administración, dirección y control de la persona jurídica			
Prohibiciones	X		Se determinan prohibiciones a nivel general y específico.

Entrevistas

Pregunta 1. Como administrador del régimen de propiedad horizontal ¿Qué normas de copropiedades se atienden para regular el régimen de propiedad horizontal en este condominio?	
Categoría: Legista normativa	Dimensión: Regulación
<p>Respuesta</p> <p>Bueno en este condominio nos regimos principalmente por la ley 675 de 2001, pero aparte de ello tenemos el manual interno de convivencia, que es el que nos da los parámetros específicos para la convivencia dentro del condominio,</p>	Se regula por ley 675 de 2001 y el manual interno de convivencia.
Pregunta 2. ¿Cómo se establece el debido proceso en las actuaciones realizadas por la administración del condominio?	
Categoría: Normativa	Dimensión: Debido proceso
<p>Respuesta</p> <p>Bueno el debido proceso va de acuerdo a lo que dicta el manual de convivencia, hay viene determinado el debido proceso, en los condominios primero se busca las causas de los conflictos, para hacer acuerdos entre los que tengan sus problemas, por ejemplo los que tienen problemas con los perros, con la popo, de hacer fiestas a alto volumen, primero que todo se les notifica por escrito , se les hace su llamado de atención, hasta dos llamados de atención para que cumplan con los requerimientos del manual, luego si ya estos no cumplen con esto se pasa el caso a comité de convivencia, y el comité de convivencia si no es capaz de resolverlo, lo remite a consejo de administración para que sea éste quien si hay lugar o no para una multa para el copropietario.</p>	El debido proceso se ciñe al manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal estipulado en el Condominio Prados del Este.
Pregunta 3. Desde la experiencia de su cargo las normas de propiedad horizontal ¿son de utilidad para resolver los conflictos que se presentan en la copropiedad? Justifique su respuesta	
Categoría: Normativa	Dimensión: Conflictos
<p>Respuesta</p> <p>Sí lógicamente porque si no hubiera una norma de dónde agarrarse uno para poder resolver los conflictos, todo tendría que irse básicamente a la parte de la justicia externa, hay muchas cosas que desde el manual de</p>	Es de gran importancia las normas de propiedad horizontal pues enmarcan las

convivencia se pueden resolver internamente, esas normas nos dan las pautas para realizarlos	pautas para resolver los conflictos.
Pregunta 4. ¿Considera que la administración realiza su actividad atiende a los derechos fundamentales de los copropietarios? Justifique su respuesta	
Categoría: Constitucional	Dimensión: Derechos fundamentales
<p>Respuesta</p> <p>Sí lógicamente lo que estábamos comentando, siempre atendemos a todos los requerimientos de los propietarios, ya sean por quejas de convivencia, quejas administrativas, usted sabe que acá en el condominio son 193 casas, toda esa cantidad de residentes, hacen presentes quejas de una u otra forma. Todas las quejas se atienden, preferiblemente si la pasan por escrito, para darle un seguimiento más efectivo, porque hay muchas cosas que uno maneja es hablando y quedan es a manera de chisme, y así no se puede por eso se debe pasar la queja por escrito para buscar la causal y llegar a resolverlo, siempre será una respuesta tratando de resolver sus inquietudes</p>	Se tienen en cuenta un debido proceso y hay libertad de expresión.
Pregunta 5. Según su experiencia en el ejercicio como administrador ¿considera usted que hay falencia en la ley 675 de 2001? Justifique sus respuestas	
Categoría: Legista normativa	Dimensión: Falencias
<p>Respuesta</p> <p>Pues realmente yo si considero que hay varias falencias en la ley 675 de 2001, entre la cual podemos encontrar como más común y la que más se presenta en problemas de las copropiedades es la parte de las personas que son morosas, porque es que no se regula en ningún momento aparte determinar que un moroso después de tres meses se puede enviar a cobro jurídico, realmente no estipula otras sanciones que sean más eficaces, por ejemplo la ley no estipula que estas personas no puedan ejercer su voz y voto en las asambleas, podría ser que no tengan voz en la asamblea, que no puedan ser parte del consejo de administración, que no puedan ser parte de ningún comité, porque si usted es una persona que está morosa realmente está incumpliendo con un reglamento, con unas obligaciones reales, que adquirió con el condominio y en el momento que adquirió o arrendo en el condominio, firmó que se aceptaba, además la ley en su sus apartes, decía cuando ellos firman el contrato o compran la vivienda en un conjunto cerrado se obligan a pagar oportunamente las expensas necesarias para el mantenimiento del condominio, sino lo hace va en detrimento del mismo</p>	El entrevistado hace alusión a unas falencias, arguyendo que las sanciones son ineficaces, que los morosos tienen voz y voto y que no hay celeridad en el procedimiento sancionatorio y que además es laxo.

<p>condominio, porque ya hay muchas cuestiones que ya no se podrían cancelar, vigilancia, insumos para la piscina, hay muchas cosas que entran a tener problemas por el no pago oportuno de los residentes, y aparte de todo de lo estábamos hablando si le damos derecho a voto en una asamblea o si les damos derecho a pertenecer a una junta, pues no se podrían ciertas decisiones, como por ejemplo sancionar a los mismos morosos, no podrían tener intervención directa, porque si yo soy moroso, no podría actuar contra los morosos. Y aparte de esto hay otras falencias en cuanto a que realmente por ejemplo hay los caos de las sanciones para los residentes, donde efectivamente nunca se debe violar el debido proceso que deben tenerlos copropietarios pero es muy laxo y amplio, porque son casi 4 o 5 pasos a seguir para poder sancionar a alguien por situaciones o actos que haya cometido, entonces en esa parte si hay una falencia grande porque no podemos castigar inmediatamente sino debemos realizar un proceso que es demasiado largo.</p>	
---	--

<p>Pregunta 1. ¿Desde su experiencia como miembro del consejo de administración, de qué forma participa para el desarrollo de la administración y la copropiedad?</p>	
<p>Categoría: Normativa</p>	<p>Dimensión: Participación</p>
<p>Respuesta Como presidenta del condominio Prados del Este, siempre estoy muy pendiente de todo el tema en las reuniones en lo que sale del condominio, en el tema contable, siempre estamos muy pendientes de la mano del administrador que todo funcione bien, que del condominio este perfecto, que de las dudas que haya resolverlas.</p>	<p>La presidenta del condominio afirma cumplir cabalmente sus funciones.</p>
<p>Pregunta 2. ¿Cómo se establece el debido proceso en las actuaciones realizadas por el condominio?</p>	
<p>Categoría: Normativa</p>	<p>Dimensión: Debido proceso</p>
<p>Respuesta Nosotros acá en el condominio tenemos un manual, con el cual nosotros los regimos, para que a ninguno de nuestros condóminos se le viole el debido proceso, cualquier multa, cualquier queja, cualquier situación se tiene</p>	<p>Se establece a través del Reglamento de Propiedad Horizontal.</p>

que hacer por medio de este manual que tenemos acá en el condominio, nosotros nos regimos por eso, y por ello en ningún momento se viola el debido proceso.	
Pregunta 3. ¿Considera usted que el consejo de administración atiende las decisiones de la asamblea general y los derechos individuales de los propietarios?	
Categoría: Legista normativo	Dimensión: Decisiones
<p>Respuesta</p> <p>Claro que sí, cada queja que llega a la administración, se le tiene que dar trámite, se le tiene que dar solución, cualquier queja por pequeña que sea se le tiene que dar solución, todo lo que se hable en las juntas, todo lo quede estipulado escrito, se le debe dar manejo, no puede quedar una queja en el vacío, sino se le tiene que dar un terminación, ya sea negativa o positiva a los condóminos</p>	Se cumple lo optado a la asamblea general, así mismo se tienen en cuenta los requerimientos de los copropietarios dándoles una terminación negativa o positiva.
Pregunta 4. ¿Desde su permanencia en el consejo de administración, cómo considera usted la implementación del cumplimiento de las disposiciones normativas existentes, por parte de la asamblea de propietarios?	
Categoría: Normativa	Dimensión: Implementación
<p>Respuesta</p> <p>Nosotros siempre nos regimos por el manual de convivencia, pero al haber algún vacío en el, nos regimos por esta ley, siempre nos apoyamos, para dar una contestación y una solución a cualquier caso del condómino</p>	Se rigen por el reglamento de propiedad horizontal y por la ley 675 de 2001.
Pregunta 5. ¿Cuál es la importancia de las normas de propiedad horizontal para resolver los conflictos que se presentan en la copropiedad?	
Categoría: Normativa	Dimensión: conflictos
<p>Respuesta</p> <p>Supremamente importante porque si no tuviéramos esta norma no viviríamos en armonía y felicidad como hasta el momento se hace porque aquí tenemos 198 casas y es difícil tener un ambiente y tener un sitio sano, y nuestro condominio yo diría es una de los más organizados, que mejor convivencia tiene, y que durante mucho</p>	Es de importancia para mantener la convivencia en el condominio, para estar mejor organizado y

<p>tiempo esta administración que tenemos, ha manejado excelente este tema, todo se le da solución y se busca una mejor alternativa para cada cosa</p>	<p>preservar un ambiente sano.</p>
<p>Pregunta 6. ¿Según su participación en el consejo de administración de su copropiedad, considera usted que hay falencias en la ley 675 de 2001, la cual regula el régimen de propiedad horizontal?</p>	
<p>Categoría: Legista normativa</p>	<p>Dimensión: Falencias</p>
<p>Considero que la ley 675 de 2001 si tiene varias falencias, una que considero muy importante, que es que los condóminos que estén en mora tengan derecho a votar, no me parecería porque es injusto, que ellos que están debiendo tengan la misma participación que aquellos que están al día y que tienen como más derechos al estar al día y estar cumpliendo sus obligaciones.</p>	<p>Considera que el copropietario o habitante del condominio que este en mora pueda votar, indicando que no debería estar en igualdad de condiciones o tener los mismos derechos de los que se encuentran al día.</p>

Capítulo 4.

ANALISIS DE LA INFORMACIÓN

4.1 Resultados

4.1.1. Normatividad colombiana que regula y limita los reglamentos de propiedad horizontal.

Como se puede observar, se trajo a consideración algunas de las normas que sirvieron en el desarrollo de la investigación, como lo son la constitución de 1991 y la ley 675 de 2001, donde se plasma que el procedimiento sancionatorio que se debe realizar siguiendo los parámetros del reglamento de propiedad horizontal y que tal procedimiento se debe llevar a cabo siguiendo las garantías mínimas del debido proceso como lo establece los artículos 59 y 60, que en uno de sus apartes reza: “Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.” (ley 675, senado de la republica, 2001)

Se debe someter a un procedimiento sancionatorio respetando los derechos constitucionales, teniendo presente que el artículo 4 superior considera la constitución normas de normas. Así mismo es pertinente manifestar que el artículo 1 de la constitución, es la base sólida para las políticas gubernamentales de construcción de vivienda, observado que estos proyectos en su gran mayoría se ejecutaran a través de la propiedad horizontal y por eso una normatividad ambigua es un problema latente.

En materia de impugnación la normatividad establece un procedimiento que debe adelantarse según lo establecido en el artículo 62 de la ley 675 que menciona:

El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

NOTA: El texto subrayado fue derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. (ley 675, senado de la republica, 2001)

Por este motivo los honorables magistrados en sus jurisprudencias han evidenciado y dirimido las diferentes problemáticas que puede surgir entre entidades internas y los propietarios. Dejando la salvedad que, en este caso, dichas entidades pueden asumir una postura arbitraria, desconociendo los derechos de las personas y aplicando lo que ellos consideran que esta bien, como sucedió en la sentencia T-468-04 donde la postura del administrador, vulneró algunos derechos fundamentales del propietario, al ordenar que no se permitirá el ingresos de los familiares y amigos al conjunto residencial, prohibiendo también el recibimiento de mercancía cuyo destinatario era el copropietario en mora. En esta oportunidad la honorable corte constitucional estableció lo siguiente: “El hecho que la accionante esté en mora no conlleva el

que se le impida el desarrollo normal de su trabajo ya que existen los mecanismos legales para el cobro de lo adeudado.” (t-468, 2004)

Por consiguiente, el alto tribunal terminó tutelando los derechos del accionante y ordenó el levantamiento de la sanción impuesta. Es importante resaltar que en el caso debatido dentro de la sentencia T-468-04 analizada anteriormente, el administrador desconoce las funciones de la asamblea de copropietarios o de consejo administrativo y asume una postura que seguramente estaba establecida en el reglamento de propiedad horizontal de este edificio. Por ende, hay que concluir que en el caso de aplicarse un procedimiento sancionatorio, que deje como resultado la imposición de una sanción, esta debe aplicarse por la asamblea o consejo, siguiendo los parámetros normativos y constitucionales, mas no debe ser aplicado por el administrador del edificio o conjunto.

En la sentencia t-034 de 2013, la misma corporación consideró que una multa impuesta a un copropietario vulneraba sus derechos fundamentales y por este motivo la honorable corte constitucional en su fallo de tutela ordenó dejar sin efectos la multa, además de otras indicaciones.

Se puede evidenciar que el reglamento de propiedad horizontal, tiene que realizarse acorde a la protección del derecho fundamental que emana la constituyente del 1991, teniendo presente que la constitución es la norma de normas. Vale resaltar que en los procesos sancionatorios de los casos estudiados se pudo vislumbrar la falta de ponderación jurídica que realizaron al momento de imponer tales sanciones, teniendo presente que los fallos se dieron acorde a lo establecido en los reglamentos internos, sin importar que estos fueran en contravía de los derechos fundamentales.

4.1.2. Aplicación del reglamento de propiedad horizontal en el proceso sancionatorio en el condominio Prados del Este de Cúcuta.

En la lista de chequeo relacionada en el acápite 3.7, se puede evidenciar el cumplimiento de los parámetros normativos básicos del Condominio Prados de Este de Cúcuta, dando cumplimiento a la ley 675 2001, la cual en su artículo 5 establece que:

El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Parágrafo 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

Parágrafo 4°. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o

prohibir la cesión de los mismos a cualquier título. (ley 675, senado de la republica de Colombia, 2001)

Por consiguiente, se puede determinar que en el Condominio Prados del Este se cumple a cabalidad lo indicado en la normatividad.

Por otra parte, se puede observar en las entrevistas desarrolladas, la aplicación del reglamento de propiedad horizontal en los procesos sancionatorios en el Condominio Prados del Este de Cúcuta, así mismo que se realizan bajo los parámetros garantistas constitucionales, conservando el debido proceso, así como las garantías normativas. Como se puede evidenciar en el Condominio Prados del Este de Cúcuta, tanto el administrador como el consejo administrativo conocen sus funciones y las desarrollan bajos los parámetros de la ley y la constitución.

Se puede decir que en el condominio Prados del Este de Cúcuta, se aplica la norma con el espíritu que fue creada y de esta forma cumple los objetivos trazados, pero nacen algunos interrogantes de esta experiencia, teniendo presente que, en el Condominio Prados del Este de Cúcuta, se encuentra habitado por un conglomerado social de estrato alto, lo que nos permite deducir que en su mayoría los copropietarios son profesionales, con un conocimiento mínimo de la normatividad que los regula.

Pero en los procesos de interés social, donde en su gran mayoría son personas humildes, que de alguna forma no tuvieron acceso a una formación educativa formal y su conocimiento normativo es escaso, prestándose de algún modo para la arbitrariedad de los órganos internos. Por lo antes dicho se debe reglamentar más la materia y crear una normatividad que establezca los procedimientos y una entidad estatal que regule su aplicación.

4.1.3. Cumplimiento legal del proceso sancionatorio fijado en los reglamentos de propiedad horizontal, del condominio Prados del Este de Cúcuta

Se realizó la siguiente ruta del proceso sancionatorio establecido en el reglamento de propiedad horizontal del Condominio Prados del Este de Cúcuta:

INICIO	TAREA	DOCUMENTO SALIDA	DESCRIPCIÓN	CARGO DEL RESPONSABLE	FUNDAMENTO LEGAL
conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria podrá ponerlo en conocimiento del administrador bien sea por escrito o de manera verbal	1. Verificara los hechos puestos en conocimiento y determinara si la conducta violó las normas de propiedad horizontal		En todo caso podrá verificar por iniciativa propia el cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias de los habitantes del conjunto.	El administrador	<p>Constitución Política de Colombia</p> <p>Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."</p> <p>Acta N° 006 de fecha 28 de noviembre del 2002, según la cual, la Asamblea de Copropietarios en reunión decidió adoptar este nuevo régimen y en consecuencia, se procede a reformar el Reglamento contenido en la Escritura Pública N° 3896 de 1995 de la Notaría Segunda de Cúcuta, el cual queda sin efecto en cuanto a su parte normativa.</p> <p>REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Decima Quinta Copia de la escritura N° 0166 de 23 de enero/03.</p>
	2. hablara con el posible infractor indagando sobre la versión de sus hechos, mostrando las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo.			El administrador	
	3. si se encuentra con que su conducta puede ser sancionada se le requerirá por escrito informándose sobre la eventual sanción que pueda generar su conducta.		Se le dará un lapso prudencial determinado, contado desde el día siguiente al requerimiento para que la conducta se ajuste al régimen de propiedad horizontal. Si pasado dicho lapso el infractor no ha ajustado su conducta a las normas de propiedad horizontal y al reglamento que rige la copropiedad, sera requerido por segunda vez y se le dará un término menor al primero para que el infractor mediante comunicación escrita de una explicación de su comportamiento.	El administrador	
	Vencido el termino		Se mirara si existe causa justificada para el incumplimiento de las obligaciones propias y en caso de verificarse que no hay una justificación valida o de no haberse pronunciado el infractor a pesar de los requerimientos, se remitirá el caso al comité de convivencia para que se llegue a un acuerdo entre las partes suscrito ante dicho comité.	El administrador	
	4. Informara al administrador quien convocara al consejo de administración para que se decida sobre las sanciones pertinentes según el comportamiento del infractor.		En caso de que no haya acuerdo.	Comité de Convivencia	
	5. Mirara los supuestos facticos que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas		Determinar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencias del mismo y se miraran los criterio de proporcionalidad de las sanciones según el comportamiento del infractor. La sanción se impondrá según la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta.	Consejo de administración	
	Imponer la sanción aplicable	Acta	Una vez determinado el tipo de sanción, aplicable al infractor, se levantara un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como su término de ejecución.	Consejo de administración	
	Realizar notificación personal	Escrito de Comunicación o notificación	El acta que impone la sanción será comunicada o notificada por escrito en el término máximo de tres (03) días contados desde el día siguiente a la fecha de reunión del consejo. Con la comunicación se entregara copia del acta que impone la sanción.	El administrador	
	Impugnación		El propietario o tenedor de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.	El propietario o tenedor	

(Ruta procedimental elaborada por el estudiante Ever Darío Sánchez Barón)

Se puede establecer que el procedimiento sancionatorio aplicado a un presunto infractor que con su conducta pueda afectar la convivencia pacífica en el condominio Prados del Este, es en gran medida un procedimiento garantista, enmarcado paralelamente a la constitución nacional, pues apunta a garantizar un debido proceso, además de ello, se vislumbra que goza intrínsecamente de un principio de oportunidad, toda vez que le otorga al aparente infractor la posibilidad de corregir su conducta y que esta sea acoplada a las normas del régimen de propiedad horizontal de dicho condominio, antes de hacerse acreedor de una sanción, que solo aplicará si este no corrige la presunta conducta.

No obstante, con lo anterior, la administración en cabeza del administrador, al evidenciar que la conducta no es corregida, somete al infractor al comité de convivencia, otra etapa en búsqueda de que el presunto infractor en este evento corrija su conducta antes de que le sea aplicada una sanción, llegando a un acuerdo.

Nótese entonces, que realmente el proceso sancionatorio que estipula el régimen de propiedad horizontal del Condominio Prados del Este, goza de garantías procesales, pues no es del todo un proceso rígido, ni mucho menos arbitrario, que así mismo tiene en cuenta aspectos fundamentales que tiene cualquier proceso en que es juzgada una persona, si bien es cierto se aparta por completo de lo que es un procedimiento judicial, tiene en cuenta los supuestos de hecho y de derecho antes de imponer una sanción, que es lo que en últimas le otorga ese aspecto garantista de principios constitucionales.

4.2 Discusión

Se propone empezar el debate sobre los alcances y limitación del reglamento de propiedad horizontal en los procesos sancionatorios del Condominio Prados del Este de Cúcuta. Siguiendo los planteamientos normativos de la ley 675 del 2001, expedida por el honorable congreso de la republica en el diario oficial 44.509 del 4 de agosto de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal y cuya entrada en vigencia fue el 3 de agosto de 2001, por ende, en sus 87 artículos se reglamenta la propiedad horizontal en Colombia.

Para comenzar el debate es preciso traer a consideración el artículo 5 de la ley 675 de 2001, donde se establece lo siguiente:

Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto. (ley 675, senado de la republica de colombia , 2001)

En un aparte de esta norma estable que cada edificio, condominio u otro, deberán crear su propio reglamento interno, que establece las reglas mínimas de convivencia y regula las funciones de las autoridades internas. Una vez establecido lo siguiente, podemos afirmar que el reglamento en mención no tiene limitaciones establecidas según la normatividad traída a consideración.

Nacería otra pregunta que vale la pena abordar de inmediato: ¿Quién está facultado para crear este reglamento?, para resolver esta pregunta hay que abordar el artículo 38 de la ley 675 donde relaciona lo siguiente: “La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.” (ley 675, senado de la republica de colombia, 2001)

Se puede evidenciar que el encargado de realizar el mencionado reglamento de propiedad horizontal es la asamblea general de copropietarios, quien lo crea, lo coloca en funcionamiento y lo aplica.

Es importante destacar que debido al desarrollo de la presente investigación, se hizo necesario traer a consideración lo antes planteado. Teniendo en cuenta que el trasfondo se desliga del reglamento, su creador y aplicador. Debido a que la norma establece que para los procesos sancionatorios se tendrá en cuenta los siguientes artículos 59 y 60 de la ley 675 2001:

Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos

deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. (ley 675, senado de la republica de colombia, 2001)

Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las

sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. (ley 675, senado de la republica , 2001)

En el tema relacionado con las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, la norma establece que dicho proceso sancionatorio se llevara a cabo siguiendo lo establecido por el reglamento interno de propiedad horizontal, lo que puede provocar que el mencionado procedimiento sea arbitrario teniendo en cuenta que el presunto infractor será juzgado por el mismo órgano que creó la reglas de juego, como si en la justicia ordinaria penal el juez pudiera crear la normatividad con la que el imputado será juzgado, lo que implica que presuntamente el infractor no puede salir bien librado de esta actuación.

Se puede señalar que en la norma se establece que el involucrado en un proceso sancionatorio tiene derecho a que en la misma se consulte el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Pero como saber si el mismo se da, partiendo que la asamblea creo el reglamento y es la misma que buscará su aplicación, lo que sin duda seria una sanción asegurada.

Para aclarar un poco la problemática se trajo a consideración la sentencia T-034- 13, cuya problemática se deriva de que la asamblea general de propietarios modificó el reglamento de propiedad horizontal, para prohibir que los residentes usaran el ascensor con sus mascotas y una vez entrado en vigencia dicha norma, la accionante Rojas Kricilski fue sancionada con una multa de \$ 171.000 pesos, equivalente al 50% de la cuota de expensas comunes. En el proceso sancionatorio la accionante manifestó que se estaban viendo afectados sus derechos fundamentales, pero el ente sancionador le manifestó que en este tipo de proceso solo se aplica el reglamento, dejando en firme la sanción y sin derecho a interponer ningún recurso. Por este

motivo la señora Rojas interpuso acción de tutela donde la honorable corte constitucional resolvió la problemática de la siguiente forma:

Así las cosas, es claro que la restricción del uso del ascensor por parte de las mascotas es desproporcionada y, por ello, vulnera los derechos de la accionante al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, pues existen otras medidas alternativas que permiten garantizar las condiciones de salubridad y convivencia de la copropiedad, las cuales pueden plasmarse en el Manual de Convivencia (horarios, turnos, etc.), sin desconocer los parámetros normativos previstos en la Ley 746 de 2002 sobre tenencia y cuidado de ejemplares caninos. (t-034, 2013)

Por lo visto se puede observar que en dicho procedimiento se desconocieron los derechos fundamentales, pero gracias al conocimiento jurídico de la autora, estos no pudieron ser vulnerados, pero nos preguntamos. ¿Cuándo las personas no conocen sus derechos que sucederá? Teniendo presente que, si no hay exigencia de protección, estos no pueden ser protegidos

Por otra parte, tenemos la sentencia T-468-04 donde se sancionó a una residente de la siguiente forma:

- a) que no recibieran ni entregaran la correspondencia que llegue dirigida a ella o a su familia;
- b) que no permitan el ingreso a las personas que se dirijan al apartamento, lo cual le parece grave ya que lo están arrendando y si no permiten el acceso a las persona que lo van a ver, no lo podrá arrendar; c) el 18 de octubre de 2003, el celador permitió el ingreso a la hija en su automóvil al edificio, pero, por orden del Administrador, no le permitieron salir con el auto reteniéndolo de esta manera, motivo por el cual acudió a las autoridades competentes para

conseguir que a su hija le dejaran sacar el carro del edificio; y d) no permitir el ingreso a la persona encargada de llevar los pedidos de la empresa para la cual la accionante trabaja y mediante el cual obtiene su sustento. (t-468, 2004)

En esta oportunidad las sanciones se interpusieron y el fundamento para sostener dichas sanciones, era que la ley los facultaba y el reglamento de propiedad horizontal lo establecía.

Pero en busca de proteger sus derechos fundamentales y observando que no tenía recurso contra tal decisión el accionante interpuso una acción de tutela donde la honorable corte constitución considero lo siguiente:

El hecho que la accionante esté en mora no conlleva el que se le impida el desarrollo normal de su trabajo ya que existen los mecanismos legales para el cobro de lo adeudado.

Por otra parte, el celador tampoco podía impedir el ingreso de la hija de la accionante por cuanto le vulnera la libertad de locomoción.

Concluyendo que: “El hecho de que un copropietario se encuentre en mora no autoriza al administrador de un Edificio constituido bajo el Régimen de propiedad horizontal para violar derechos fundamentales ya sea de los propietarios, de residentes, o de terceros.” (t-468, 2004)

Como se puede establecer, la facultad normativa que permite la creación de los reglamentos internos de propiedad horizontal y que estos puedan dirigir los procesos sancionatorios, tiene sus limitaciones en los derechos fundamentales teniendo en cuenta el artículo 4 de la constitución política que establece: “La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales”.

Vale la pena resaltar que en la presente investigación se aplicó una entrevista que nos permitió establecer la aplicación del reglamento de propiedad horizontal en los procedimientos

sancionatorios de la administración del condominio prados del Este de Cúcuta. Se puede traer a consideración algunos a partes de la entrevista dirigida al administrador y a un integrante del consejo administrativo, donde nos pudieron contar que dicho procedimiento se adelanta siguiendo el reglamento de propiedad horizontal del condominio, el cual según los entrevistados busca garantizar el debido proceso. Es importante agregar que al desarrollar la entrevista se pudo notar que en dicho procedimiento se garantizaba los derechos mínimos del debido proceso, el derecho de defensa y contradicción. Pero no se dejó claridad en relación al tema de la impugnación que al aparecer es un tema desconocido para los entrevistados.

Conviene subrayar que en Ley 675 de 2001 en su artículo 62 establece:

Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. El texto subrayado fue derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. (ley 765, 2001).

Dicho de otra manera, lo que indica la norma es que en caso de impugnación debemos seguir el procedimiento establecido en el decreto 410 1971, artículo 194, que manifiesta:

Artículo 194. Acciones de impugnación interposición y trámite. Las acciones de impugnación previstas en este Capítulo se intentarán ante los jueces, aunque se haya pactado cláusula compromisoria, y se tramitarán como se dispone en este mismo Código y, en su defecto, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados. (derecto 410, 1971)

Pero para nuestra sorpresa la normativa antes enunciada, fue derogada por el art. 118 de la ley 1563 de 2012, ley que expidió el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional que estableció lo siguiente:

Deróguese el Decreto número 2279 de 1989; el inciso primero del artículo 10 del Decreto número 1056 de 1953, los artículos 90 a 117 de la Ley 23 de 1991; los artículos 12 a 20 del Decreto número 2651 de 1991; los artículos 70 a 72 de la Ley 80 de 1993; los artículos 111 a 132 de la Ley 446 de 1998; los artículos 111a 231 del Decreto número 1818 de 1998; el inciso 3 del artículo 331 del Código de Procedimiento Civil modificado por el artículo 34 de la Ley 794 de 2003; el artículo 22 de la Ley 1150 de 2007; la Ley 315 de 1996; el literal b) del artículo 3° y el inciso 3 del artículo 7 de la Ley 1394 de 2010, el numeral 12 del artículo 43 de la Ley 1480 de 2011; el inciso 2 del artículo 693 del Código de Procedimiento Civil; y el artículo 194 del Código de Comercio, así como todas las disposiciones contrarias a la presente ley. (ley1563, 2015) *(subrayado para señalar el artículo derogado)*.

Según lo anterior pareciera que el procedimiento de impugnación se podría realizar por medio de un tribunal de arbitramiento o por medio de la jurisdicción ordinaria civil, pero lo que nos ha demostrado la práctica es que dicha impugnación está siendo remplazada por la acción de tutela, confirmando de este modo la ambigüedad normativa, debido a que las acciones de tutela han

prosperado, sin importar que la norma establezca otro procedimiento a seguir, y por ende debería practicarse el proceso de impugnación, porque la tutela no prosperaría ya que hay un procedimiento establecido.

Si los jueces constitucionales, no tiene conocimiento del proceso de impugnación a la hora de tutelares derechos, es una prueba yacente de la ineficacia de la norma y de la complejidad a la hora de aplicarla.

Conclusiones

Se puede evidenciar que la ley 675 de 2001, sin duda faculta a la asamblea general, para que en uso de sus funciones cree el reglamento de propiedad horizontal, el cual regirá y se aplicará en el condominio. Esta misma norma establece que en caso de procedimientos sancionatorios se aplicará el procedimiento establecido en el reglamento de propiedad horizontal, pero rescatando un aporte de la norma, dicho procedimiento debe ajustarse al debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Tal como lo trae la norma.

En las jurisprudencias T-468-04 y T-034-13, la honorable corte constitucional terminó tutelando los derechos invocados por las personas como en el caso de la sentencia T- 468 del 2004, donde la corte ordenó al consejo administrativo eliminar la sanción interpuesta al accionante y además modificar el reglamento de propiedad horizontal, teniendo como fundamento que dicho reglamento no puede vulnerar los derechos constitucionales. En la sentencia T-034-13, el alto tribunal *se pronuncia* de nuevo, manifestando otra vez que la aplicación de sanciones en los procesos sancionatorios no puede vulnerar derechos fundamentales, de esta forma pone fin a la controversia, estableciendo que, si bien es cierto la norma facultada a los condominios, edificio, conjuntos entre otros, a realizar su propio reglamento de propiedad horizontal este no puede ir en contravía con los derechos establecidos en la constituyente.

En otras palabras, los reglamentos de propiedad horizontal aplican para todos los copropietarios y residentes de las unidades de vivienda, pero estos reglamentos deben garantizar los derechos fundamentales del conglomerado residencial.

Tendiendo precedente lo antes enunciado y partiendo de nuestra investigación, podemos concluir que en el condominio Prados del Este de la ciudad de san José de Cúcuta, se trata de aplicar el espíritu normativo, garantizando por lo menos parte de los derechos fundamentales, pero debido a lo incompleto y ambiguo de la norma, esto no se puede dar, tal y como se demostró en el debate, donde el proceso de impugnación es tan desconocido que la misma corte constitucional termina tutelando derechos, que según la norma tiene un procedimiento establecido por la misma.

Por consiguiente, podemos concluir diciendo que la norma en estudio, tiene que estar en armonía con los derechos fundamentales y por ningún motivo puede desconocerlos, además agregando que hace falta complementar la norma y consolidar algunos procedimientos

Recomendaciones

La propuesta de este equipo de trabajo, va orientada a una reforma normativa, donde se consolide o se cree un lineamiento básico, con el fin de subsanar las problemáticas hoy encontradas. En primer lugar, la norma debería consolidar el reglamento interno, para no transmitir funciones legislativas, que induzcan al desconocimiento de algunos derechos, debido a que si la norma trae consigo su reglamento de propiedad horizontal, este garantizara los derechos constitucionales de las personas.

Por otra parte, en el tema sancionatorio, se debe establecer en la norma, el procedimiento a seguir a la hora de adelantarse y de esa forma las partes involucradas podrán gozar de todos sus derechos y de esta forma evitar que las entidades internas, lleven a la persona en un proceso arbitrario e injusto.

Es de imperiosa necesidad proponer una entidad encargada de supervisar la aplicación de este reglamento en los diferentes procedimientos, como lo realizan las superintendencias, pueden intervenir en caso de irregularidades y sancionar si este fuera el caso. Esta entidad de control y vigilancia buscaría garantizar los derechos de los copropietarios y que se aplicara la norma con el espíritu que fue creada.

Para terminar, es importante, establecer el derecho de impugnación que si bien es cierto se menciona en la norma, se desconoce su aplicación. Por tal motivo se debe definir la entidad encargada de atender la impugnación y el procedimiento que se debe adelantar.

Referencias Bibliográficas

- 1563, L. (2012). *alcaldia de bogota* .alcaldia de bogota:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=48366#118>
- 16, L. (1985). *ALCALDIA DE BOGOTA*. ALCALDIA DE BOGOTA:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3432>
- 182, L. (1948). *ALCALDIA DE BOGOTA*. ALCALDIA DE BOGOTA:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=323>
- 410, d. (1971). *ALCALDIA DE BOGOTA* . ALCALDIA DE BOGOTA :
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41102>
- 428, L. (1998). *ALCALDIA DE BOGOTA*. ALCALDIA DE BOGOTA:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=334>
- 675, L. (2001). *ALCALDIA DE BOGOTA*. ALCALDIA DE BOGOTA:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>
- 675, L. (2001). *ALCALDIA DE BOGOTA*. ALCALDIA DE BOGOTA:
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>
- 675, l. (2001). *senado de la republica de colombia*. senado de la republica de colombia:
http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html
- DANIES, L. M. (2002). *UNIVERSIDAD JAVERIANA* . UNIVERSIDAD JAVERIANA :
<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>
- directo410. (1971). *senado de la republica*. senado de la republica :
http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html
- GUERRERO, Á. C. (2010). *UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA*. UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA :
<http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2672/1/DEL%20R%C3%89GIMEN%>

20DE%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL.%20Un%20estudio%20del%20Manual%20de%20Convivencia.pdf

INTERNACIONAL, U. P. (s.f.). *ucipfg*. ucipfg:

<http://www.ucipfg.com/Repositorio/MATI/MATI-12/Unidad-01/lecturas/1.pdf>

ley1563. (2015). *senado* . senado:

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1563_2012.html

ley675. (2001). *senado de la republica de colombia* . senado de la republica de colombia :

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

ley675. (2001). *senado de la republica* . senado de la republica:

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

ley675. (2001). *senado de la republica de colombia*. senado de la republica de colombia:

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

ley675. (3 de agosto de 2001). *senado de la republica de colombia*. senado de la republica de colombia: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

ley675. (3 de agosto de 2001). *senado de la republica de colombia* . senado de la republica de colombia : http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

ley675. (2001). *senado de la republica de colombia*. senado de la republica de colombia :

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

NACIONAL, D. (1986). *ALCALDIA DE BOGOTA*. ALCALDIA DE BOGOTA:

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=3441>

pfeiffer, m. l. (2008). Derecho a la privacidad. *REVISTA COLOMBIANA DE BIOÉTICA*, 15.

POLITICA, C. (1991). *ALCALDIA DE BOGOTA*. ALCALDIA DE BOGOTA:

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=4125>

ROA, R. R. (1996). *UNIVERSIDAD JAVERIANA* . UNIVERSIDAD JAVERIANA :

<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere5/TESIS46.pdf>

T-034. (2013). *CORTE CONSTITUCIONAL* . CORTE CONSTITUCIONAL:

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/T-034-13.htm>

t-034, c. c. (2013). *corte constitucional* . corte constitucional:

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/T-034-13.htm>

T-468. (2004). *CORTE CONSTITUCIONAL*. CORTE CONSTITUCIONAL:

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/t-468-04.htm>

t-468. (2004). *corte constitucional* . corte constitucional :

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/t-468-04.htm>

t-468, s. (2004). *corte constitucional* . corte constitucional :

<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/t-468-04.htm>

TARAZONA, A. (2004 de OCTUBRE de 21). *SCIELO*. SCIELO:

http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0123-885X2015000300009&script=sci_abstract&tlng=es

Velasco, H. E. (14 de MAYO de 2013). *revistas uis*. revistas uis:

<http://revistas.uis.edu.co/index.php/anuariohistoria/article/view/3416/3932>

Vélez, G. A. (2014). *universidad de medellin* . universidad de medellin :

<http://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/845>

Vélez, G. A. (2014). *universidad de medellin* . universidad de medellin :

<http://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/845>

ANEXOS

Anexo 1. Ruta Metodológica

Objetivo general	Objetivos Específicos	Categoría	Dimensión	Fuente	Técnica	Instrumento	ITEM
Analizar los alcances y limitación del reglamento de propiedad horizontal en los procesos sancionatorios del condominio Prados del Este.	Identificar la normatividad que regula y limita los reglamentos de propiedad horizontal.	Régimen de propiedad horizontal	Noción Regulación Conflictos Manuales de Convivencia	Ley	análisis documental	Matriz de análisis documental	Que es la PH Que normas la regulación Cómo ha evolucionado la norma Cómo se dirimen sus conflictos Que se exige de los manuales
	Examinar la aplicación del reglamento de propiedad horizontal en el proceso sancionatorio en el condominio Prados del Este.	Aplicación del régimen de propiedad horizontal	Presencia normativa Aplicación normativa Legalidad de las disposiciones aplicación de las disposiciones	Reglamento de propiedad horizontal	Cualitativa – Análisis documental	Matriz de análisis documental	Estructura administrativa Asamblea Consejo junta de administración control y vigilancia
	Determinar si el proceso sancionatorio cuenta con lo establecido en la ley. internos	Convivencia frente al reglamento	Situación problema Convivencia ciudadana Vida en comunidad	Consejo de administración Actas de consejo de administración, reglamento de propiedad horizontal	Consejo de administración	Cualitativa – Entrevista Análisis documental	Guion Matriz de análisis documental

				Administrador de Propiedad Horizontal	Cualitativa – Entrevista	Guión	<ol style="list-style-type: none"> 1. Conocimiento normativo 2. Desarrollo del debido proceso 3. Resolución de conflictos 4. Derechos fundamentales de los propietarios
--	--	--	--	---------------------------------------	--------------------------	-------	---

Anexo 2. Formato de Instrumentos aplicados

ALCANCES Y LIMITACIÓN DE LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PRADOS DEL ESTE DE CÚCUTA.

Responsables: Ximena Lara, Jair Arenas, Diomara Montañez Peñaranda, Ever Darío Sánchez

Entrevista dirigida administradores de Propiedad Horizontal

Objetivo: Analizar los alcances y limitación del reglamento de propiedad horizontal en los procesos sancionatorios del condominio Prados del Este.

Guión de Entrevista

Estimado xxxxxxxx las siguientes preguntas hacen parte de un ejercicio con fines netamente académicos, tiene como propósito analizar la aplicabilidad del debido proceso en las reglas de propiedad horizontal (ley 675 de 2001).

Agradecemos de antemano su tiempo, disposición y sinceridad en las respuestas.

1. Como administrador del régimen de propiedad horizontal ¿Qué normas de copropiedades se atienden para regular el régimen de propiedad horizontal en este condominio?
2. ¿Cómo se establece el debido proceso en las actuaciones realizadas por la administración del condominio?
3. Desde la experiencia de su cargo las normas de propiedad horizontal ¿son de utilidad para resolver los conflictos que se presentan en la copropiedad? Justifique su respuesta
4. ¿Considera que la administración realiza su actividad atiende a los derechos fundamentales de los copropietarios? Justifique su respuesta
5. Según su experiencia en el ejercicio como administrador ¿considera usted que hay falencia en la ley 675 de 2001? Justifique sus respuestas

ALCANCES Y LIMITACIÓN DE LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PRADOS DEL ESTE DE CÚCUTA.

Responsables: Ximena Lara, Jair Arenas, Diomara Montañez Peñaranda, Ever Darío Sánchez

Análisis documental sobre ordenamiento jurídico colombiano sobre propiedad horizontal

Objetivo: Analizar los alcances y limitación de los reglamentos de propiedad horizontal en los procesos sancionatorios del condominio Prados del Este.

Matriz de análisis Legal

Año	Fuente	Disposición	Resolución de Conflictos	Exigencias para las copropiedades
2001	La Ley	<p>LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p>DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO</p> <p>LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR</p> <p>LOS BIENES COMUNES DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD</p> <p>DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.</p> <p>DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA</p> <p>DE LA ASAMBLEA GENERAL</p>	<p>TITULO II. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES.</p> <p>CAPÍTULO I. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.</p> <p>ARTÍCULO 58. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:</p>	<p>CAPÍTULO V. OBLIGACIONES ECONÓMICAS.</p> <p>ARTÍCULO 78. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y SOSTENIMIENTO. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.</p> <p>ARTÍCULO 79. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES.</p> <p>ARTÍCULO 80. COBRO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.</p> <p>ARTÍCULO 81. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS</p>

		<p>DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN</p> <p>DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO</p> <p>LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.</p> <p>ÁREAS SOCIALES COMUNES</p> <p>PARTICIPACIÓN COMUNITARIA.</p>	<p>1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia</p> <p>2. Mecanismos alternos de solución de conflictos.</p>	<p>COMUNES.</p> <p>ARTÍCULO 82. OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y MEJORAS.</p>
--	--	--	---	--

ALCANCES Y LIMITACIÓN DE LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PRADOS DEL ESTE DE CÚCUTA.

Responsables: Ximena Lara, Jair Arenas, Diomara Montañez Peñaranda, Ever Darío Sánchez

Análisis documental

Objetivo: Analizar los alcances y limitación del reglamento de propiedad horizontal en los procesos sancionatorios del condominio Prados del Este.

Matriz de análisis sobre actas del Consejo de Administración

Identificación acta	Cumplimiento artículo 47, ley 675 de 2001	Debido Proceso	Derecho de defensa, contradicción e impugnación	Competencia del Consejo
ACTA No. : FECHA : 09 de noviembre de 2016 HORA : 8:00 p.m. LUGAR : Oficina de Administración, Condominio Prados del Este.	Cumple requisitos de forma para la validación del acta, reúne al administrador y al consejo en un número de 3 o superior, y se cumple un orden del día planteado	Se cumple, espacio de participación permitido.	Espacio propicio para el planteamiento de conflictos y la resolución de los mismos, por parte de los propietarios y miembros de los órganos de dirección.	Es competencia del consejo conocer de todos aquellos asuntos susceptibles para el desarrollo de la persona jurídica.
ACTA No. : FECHA : 21 de noviembre de 2016 HORA : 8:00 p.m. LUGAR : Oficina de Administración, Condominio Prados del Este.	Cumple requisitos de forma para la validación del acta, reúne al administrador y al consejo en un número de 3 o superior, y se cumple un orden del día planteado	Hay la oportunidad procesal de exponer la defensa	Exposición y planteamiento de problemáticas, espacio para la defensa al generar descargos de los hechos	Es competencia del consejo conocer de todos aquellos asuntos susceptibles para el desarrollo de la persona jurídica, haciéndose aun lado cuando estos son competencia de la asamblea
ACTA No. :	Cumple	Cumplimiento	Se generan	Es competencia

<p>FECHA : 23 de enero de 2017</p> <p>HORA : 8:00 p.m.</p> <p>LUGAR : Oficina de Administración, Condominio Prados del Este.</p>	<p>requisitos de forma para la validación del acta, reúne al administrador y al consejo en un número de 3 o superior, y se cumple un orden del día planteado</p>	<p>de requisitos para su desarrollo, generación de amonestaciones desde incumplimientos al reglamento de propiedad horizontal</p>	<p>multas y amonestaciones, abriendo la opción de generar descargos por el multado y escuchado en su requerimiento.</p>	<p>del consejo conocer de todos aquellos asuntos susceptibles para el desarrollo de la persona jurídica.</p>
<p>ACTA No. : FECHA : 01 de marzo de 2017</p> <p>HORA : 8:00 p.m.</p> <p>LUGAR : Oficina de Administración, Condominio Prados del Este.</p>	<p>Cumple requisitos de forma para la validación del acta, reúne al administrador y al consejo en un número de 3 o superior, y se cumple un orden del día planteado</p>	<p>Se desarrollan facultades acordes al reglamento y la ley</p>	<p>no se desarrollan acciones sobre terceros</p>	<p>Es competencia del consejo conocer de todos aquellos asuntos susceptibles para el desarrollo de la persona jurídica.</p>
<p>ACTA No. : FECHA : 20 de abril de 2017</p> <p>HORA : 8:00 p.m.</p> <p>LUGAR : Oficina de Administración, Condominio Prados del Este.</p>	<p>Cumple requisitos de forma para la validación del acta, reúne al administrador y al consejo en un número de 3 o superior, y se cumple un orden del día planteado</p>	<p>Desarrollo de la elección de miembros de administración en el desarrollo de la ley</p>	<p>Oportunidad procesal para el desarrollo de descargos</p>	<p>Es competencia del consejo conocer de todos aquellos asuntos susceptibles para el desarrollo de la persona jurídica.</p>
<p>ACTA No. : FECHA : 15 de mayo de 2017</p> <p>HORA : 8:00 p.m.</p> <p>LUGAR : Oficina de Administración, Condominio Prados del Este.</p>	<p>Cumple requisitos de forma para la validación del acta. Cumple requisitos de forma para la validación del acta, reúne al administrador y al consejo en un número de 3 o superior, y se cumple un orden del día planteado</p>	<p>Estudio de legalidad sobre la capacidad de realizar cobros por el uso de zonas comunes</p>	<p>Documento público que permite acceder a la reunión para ser escuchado, y generar los respectivos descargos o peticiones.</p>	<p>Es competencia del consejo conocer de todos aquellos asuntos susceptibles para el desarrollo de la persona jurídica.</p>

<p>ACTA No. : FECHA : 14 de junio de 2017 HORA : 8:00 p.m. LUGAR : Oficina de Administración, Condominio Prados del Este.</p>	<p>Cumple requisitos de forma para la validación del acta, reúne al administrador y al consejo en un número de 3 o superior, y se cumple un orden del día planteado</p>	<p>Se desarrollan actividades en el protocolo establecido para los órganos de administración</p>	<p>No se generan requerimientos</p>	<p>Es competencia del consejo conocer de todos aquellos asuntos susceptibles para el desarrollo de la persona jurídica.</p>
<p>ACTA No. : FECHA : 17 de julio de 2017 HORA : 8:00 p.m. LUGAR : Oficina de Administración, Condominio Prados del Este.</p>	<p>Cumple requisitos de forma para la validación del acta, reúne al administrador y al consejo en un número de 3 o superior, y se cumple un orden del día planteado</p>	<p>Estudio de legalidad por la toma de decisiones que pueden atentar contra los derechos de los propietarios</p>	<p>Derecho a la defensa, iniciación de procesos en derecho</p>	<p>Es competencia del consejo conocer de todos aquellos asuntos susceptibles para el desarrollo de la persona jurídica.</p>
<p>ACTA No. : FECHA : 28 de agosto de 2017 HORA : 8:00 p.m. LUGAR : Oficina de Administración, Condominio Prados del Este.</p>	<p>Cumple requisitos de forma para la validación del acta, reúne al administrador y al consejo en un número de 3 o superior, y se cumple un orden del día planteado</p>	<p>Vulneración en el debido proceso al generar condiciones inexistentes en el reglamento y la ley para los copropietarios</p>	<p>Espacios procesales para actuaciones necesarias</p>	<p>Es competencia del consejo conocer de todos aquellos asuntos susceptibles para el desarrollo de la persona jurídica.</p>

Anexo 3. Acta de Validación

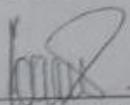
ACTA DE VALIDACION DE INSTRUMENTOS

Los abogados **Dra. CLARA PAOLA AGUILAR**, y la **Dr. ANDREA GARZÓN SEVERICHE** en su calidad de expertos disciplinares, se permiten dejar constancia que revisados, corregidos y finalmente evaluados satisfactoriamente los instrumentos, de la investigación que lleva por título: **ALCANCES Y LIMITACIÓN DE LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PRADOS DE CÚCUTA**, de los estudiantes: **JAIR ALBERTO ARENAS CACUA, EVELYN XIMENA LARA MARIÑO, DIOMARA MONTAÑEZ PEÑARANDA Y EVER DARIO SÁNCHEZ BARÓN**, del **10 Nocturno** semestre de la Universidad Simón Bolívar, del Programa de Derecho, éstos son pertinentes, válidos y suficientes para recolectar la información requerida en el desarrollo de los objetivos investigativos.

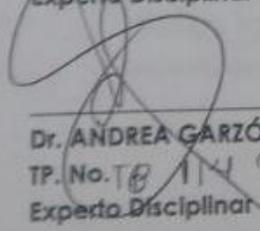
Se validan como instrumentos de este proyecto:

1. Entrevista
2. Matrices de análisis documental

En constancia se firma a los **7** días del mes de **MARZO** del 2018.



Dra. CLARA PAOLA AGUILAR
TP. No.
Experto Disciplinar



Dr. ANDREA GARZÓN SEVERICHE
TP. No. **114 906 CSJ.**
Experto Disciplinar