

## **La convivencia en la propiedad horizontal: un problema sociocultural**

Barbosa Corena Paola Esther

García Galofre José David

Velásquez Lara Senén De Jesús

### **Resumen**

El auge de la construcción de edificaciones bajo régimen de propiedad horizontal, tales como conjuntos o unidades residenciales, surge en Colombia como respuesta al agigantado crecimiento poblacional que se da en las diferentes ciudades, volviéndolas insuficientes para dicho desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos. Pero tomando en cuenta que para lograr un adecuado nivel de calidad de vida, no basta con una buena edificación con espacios confortables, sino que se requiere fundamentalmente de las buenas costumbres de sus habitantes, donde la cultura ciudadana como eje articulador de la sociedad, ofrece las herramientas para construir comunidad de ciudadanos libres y responsables que actúen con plena conciencia y libre albedrío sobre la base de sus deberes y derechos, que incide positivamente sobre diversos factores de la vida en comunidad y sobre la construcción de consensos sociales basados en la auto-regulación y la corresponsabilidad. Es de conocimiento popular los innumerables conflictos que se originan al interior de los conjuntos cerrados y/o conjuntos residenciales, debido a quejas por exceso de ruido, fiestas o parrandas, mal manejo de residuos sólidos y basuras, indebido cuidado de mascotas y sus heces fecales, vecinos indecentes, juegos infantiles, niños(as) groseros etc., que si bien es cierto se cuenta con medios legales como los reglamentos de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), el manual de convivencia ciudadana y el nuevo código de policía, no logran abarcar y disminuir este tipo de situaciones.

### **Palabras clave.**

Convivencia, propiedad horizontal, urbanización, vivienda urbana, calidad de vida.

### **Referencia**

Álvarez, D.F. (2016) Problemas de convivencia en los conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal. Revista barrios y vecinos. Disponible en: <http://barriosyvecinos.com.co/problemas-de-convivencia-en-los-conjuntos-residenciales-sometidos-al-regimen-de-propiedad-horizontal/>

Andrade, D.F. (2015) Identidad y cultura en propiedad horizontal, ciudadanía en acción. Disponible en: <http://barriosyvecinos.com.co/identidad-y-cultura-en-propiedad-horizontal-ciudadania-en-accion/>

Ballén Zamora, Sergio Alfonso. (2009). Vivienda social en altura: antecedentes y características de producción en Bogotá. Revista INVI, 24(67), 95-124. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582009000300004>

Camacho, León A. (1977). Algunos aspectos prácticos sobre el derecho especial de propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Tesis pregrado. Pontifica Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, p. 13.

Caballero, JJ. (2015) Las normas de convivencia en la propiedad horizontal. Disponible en: <http://www.aiphltda.com/conviven.html>

Cabrera Chavez, L.M. (2011) Cultura ciudadana y medio ambiente. Trabajo de grado. Universidad de Nariño. Centro de estudios e investigaciones Latinoamericanas CEILAT, especialización en Gerencia Social. Disponible en: <http://sired.udenar.edu.co/2072/1/85090.pdf>

Centro de Estudios y Análisis en Convivencia y Seguridad Ciudadana (CEACSC, 2015) Insultos y agresiones se toman conjuntos residenciales. Publicación de El Tiempo.com, marzo 23. Disponible en: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-15446495>.

Constitución Política de Colombia (1991). Actualizada y revisada. Bogotá: Leyer.

Corte Constitucional, Sentencia T-470 de 1999, M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

Corte Constitucional, Sentencia SU 509 de 2001, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Corte Constitucional, Sentencia T-612 de 2009, M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.

Decreto 1286 (21, abril, 1948) "sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. Bogotá D.E. Presidencia de la República de Colombia Diario Oficial Nº 26.707 del 29 de abril de 1948.

De Roux, V. (2016) La propiedad horizontal es un sistema de convivencia con marco jurídico. Comunidad Residente en Propiedad Horizontal. Disponible en: <http://barriosyvecinos.com.co/comunidad-residente-en-propiedad-horizontal-tiene-como-reto-cultural-convivir/>

González, Carlos (2004) Realidad de la vivienda colectiva en Iberoamérica: Ensayo sobre sus cualidades habitables. En: Cuadernos Hispanoamericanos. Marzo de 2004. (645): Pág. 63-70. España. Citado por: Ballén Zamora, Sergio Alfonso. (2009). Vivienda social en altura: antecedentes y características de producción en Bogotá. Revista INVI, 24(67)

Guio Camargo, Rosa Elizabeth. (2012). Función Social y ecológica de la propiedad. Características y alcances. Bogotá: Universidad Católica de Colombia Estudios en Derecho y Gobierno.

Guzmán, G. A. (2015). La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos. (U. C. Colombia, Ed.) Recuperado el 4 de septiembre de 2017, de repository.ucatolica.edu.co:8080/jspui/bitstream/10983/2283/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL,PORCENTAJE20UN%20ESTUDIO%20COMO%20SOLUCION%20ALTERNATIV.pdf.

Illera, M. (2011) Convivencia y cultura ciudadana: Dos pilares fundamentales del derecho policivo. Revista de Derecho, No.23 julio. Universidad del Norte, Barranquilla.

Jiménez, B. W., & González, B. J. (2014). Calidad de vida urbana: una propuesta para su evaluación. Recuperado el 5 de septiembre de 2017.

Ley 182 (29, diciembre, 1948). Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio". Bogotá D.E.: Congreso de Colombia Diario Oficial

Ley 675 de 2001

Michells, A. (2014) La administración de conjuntos y edificios. Consejo local de Propiedad Horizontal. Disponible en: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-142784>

Montejo Camargo, J. (2013). Manual de propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Ediciones del profesional Ltda.

Montejo Camargo, J. (2002). Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia aspectos teóricos y prácticos. Bogotá D.C.: Temis

Montes, O. (2016) Convivencia y cultura ciudadana: editorial de ley del Montes 13 de mayo. Por Blu Radio. Disponible en <http://www.bluradio.com/barranquilla/convivencia-y-cultura-ciudadana-editorial-de-ley-del-montes-13-de-mayo-104531>

Pabón, Ciro (1999) La propiedad horizontal. 4 ed. Santa fe de Bogotá: Ediciones librería el Profesional. 1995. P. 34, Citado por: ROA, Raúl. Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá: Tesis pregrado. Pontifica Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, 1999. p. 45.

Pórtela, J. G. (2015). Construcción del consenso moral del consenso y ley natural. En Justicia, 28, 32-55. <http://dx.doi.org/10.17081/just.20.28.1033>

Roa, Raúl (1999) *Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá: Tesis pregrado. Pontifica Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas. p. 45

Solo, Tova M. (1987) *Vivienda popular en un contexto arquitectónico*. Cuadernos de arquitectura ESCALA, N° 13 y 14. Bogotá, Colombia. 1987 Citado por: Ballén Zamora, Sergio Alfonso. (2009). *Vivienda social en altura: antecedentes y características de producción en Bogotá*. Revista INVI, 24(67)

Ramírez Guerrero, A.C. (2016) *Del régimen de propiedad horizontal. Un estudio de manual de convivencia como sistema alternativo de solución de conflictos*. Disponible en: <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2672/1/DEL%20R%20C%20GIMEN%20DE%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL.%20Un%20estudio%20del%20Manual%20de%20Convivencia.pdf>

Rodríguez-Burgos, K., Martínez, A. & Rodríguez-Serpa, F. (2017). Estudio empírico sobre los valores democráticos de tolerancia y respeto en la generación milenaria. En *Justicia*, 31, 135-150. <http://dx.doi.org/10.17081/just.22.31.2603>

Ruiz Muñoz, D.C. (2016) *¿cuál es el papel del administrador en la resolución de conflictos de convivencia?* Boletín Jurídico, abril. Disponible en: <https://www.copropiedad.co/noticias/juridico/cual-es-el-papel-del-administrador-de-la-copropiedad-en-la-resolucion-de-conflictos-de-convivencia/>

Sánchez Moya, O. (2013) *La propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2011): el manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos*. Disponible en: <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2628/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%20EN%20COLOMBIA%20EL%20MANUAL%20DE%20CONVIVENCIA%20UN%20MECANISMO%20DE%20SOLUCI%20C%20N%20ALTERNATIVA%20DE%20CONFLICTOS.pdf>

Sarmiento, K. (2014) *Cultura de la propiedad horizontal. Propuesta de ASURBE a disposición de la comunidad, desde una iniciativa y aporte ciudadano*. Disponible en: <http://asurbe.com.co/portal/index.php/component/k2/item/341-cultura-de-la-ph>

Serrano Serrano, R. (2014) *Los comités de convivencia en la propiedad horizontal*. Columnistas Vanguardia.com. Disponible en: <http://www.vanguardia.com/historico/63903-los-comites-de-convivencia-en-la-propiedad-horizontal->

Solano Rodríguez, Omar Javier. (2011). Diagnóstico del proceso de planeación estratégica en la propiedad horizontal. Revista Libre empresa 8(1), 143-156