

UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA CENTRO DE INVESTIGACIONES

- A. TIPO DE DOCUMENTO : MONOGRAFÍA DE GRADO.**
- B. TIPO DE IMPRESIÓN : PROCESADOR DE TEXTO.**
- C. NIVEL DE CIRCULACIÓN : BIBLIOTECA UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA.**
- 1. TITULO : GUIA DE APLICACIÓN Y CONSULTA SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ACORDE CON LA LEY 675 DE 2001.**
- 2. AUTORES : LAURA STELLA DIAZ ACEVEDO. PEDRO EUCLIDES JAIMES B.**
- 3. PUBLICACIÓN : Bucaramanga, Universidad Cooperativa de Colombia 268 páginas.**
- 4. UNIDAD PATROCINANTE : RECURSOS PROPIOS.**
- 5. TEMAS RELACIONADOS : Propiedad horizontal, convivencia pacífica, derechos de los copropietarios, problemas de vecindad, perturbación de la posesión, asambleas, consejo de administración, multas, sanciones, jurisprudencia, personería jurídica, administración de conjuntos residenciales y mixtos, tenencia de animales.**
- 6. PALABRAS CLAVES: Propiedad horizontal, copropiedad, edificio, conjunto, convivencia, principios, asamblea, consejo, comités, derechos, sectorización, módulos de contribución, registro, escritura, personería jurídica, administración, animales.**
- 7. DESCRIPCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN: Este trabajo de investigación va encaminado a asesorar y solucionar los conflictos que se desplegaron a raíz de la aplicación de la nueva ley de propiedad horizontal -Ley 675 del 2001- de acuerdo a las necesidades de los administradores, propietarios y residentes de los conjuntos residenciales de Bucaramanga, con respuestas basadas en las leyes vigentes, la doctrina y la jurisprudencia.**
- 8. FUENTES: Ley 675/2001, jurisprudencia y doctrina, internet, trabajo de campo realizado en los diferentes conjuntos residenciales de la ciudad de Bucaramanga.**

9. CONTENIDO:

9.1. JUSTIFICACIÓN : El Régimen de Propiedad Horizontal, es un tema de interés común, existen muchas situaciones difíciles de convivencia en los conjuntos residenciales, comerciales y mixtos, las comunidades se ven sometidas a arbitrariedades generadas por los administradores, propietarios y residentes de estos conjuntos, quienes se convirtieron en legisladores pasando por encima de la Constitución y la Ley. En los reglamentos no se prevé un debido proceso antes de entrar a sancionar; existe un total desconocimiento de la ley, hasta el punto que sus actos han tenido efectos jurídicos civiles, comerciales, policivos y hasta penales.

Por una parte, los residentes y usuarios reclaman derechos sin primero cumplir unos deberes que están regidos por los principios orientadores del régimen como son la convivencia pacífica, la cooperación y la solidaridad social, entre otros.

Por la otra, un buen control, construcción, mantenimiento y administración de la propiedad horizontal demanda un conocimiento teórico y práctico por parte de profesionales idóneos que conozcan y manejen el procedimiento exigido por la Constitución y las leyes vigentes.

Igualmente, se busca concientizar a los sujetos involucrados, de la importancia de actitudes solidarias que posibiliten la convivencia armónica y pacífica.

9.2 ANTECEDENTES Y FORMULACION DEL PROBLEMA: Ante un régimen otrora regulado por dos estatutos diferentes y excluyentes, a elección de los copropietarios, como lo fueron los regulados por las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, se estima que estas normas resultaron ineficaces debido a la proliferación de este tipo de propiedad, razón por la cual, en aras de la seguridad jurídica del régimen y buscando su unificación y la satisfacción de las necesidades de los copropietarios, se profirió la Ley 675 del 2001.

9.3. FUNDAMENTOS TEÓRICOS: La investigación se basó en varios autores: VELÁSQUEZ LUIS GUILLERMO, ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo. Y SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. Derecho civil. Imprenta nacional, ANGARITA GOMEZ, Jorge. Derecho civil. Bienes. Tomo II. Bogotá. Editorial Temis. 1980, Código Nacional de Policía, BARRAGAN, Alonso. Derechos reales. Bogotá. Editorial Temis. 1971, CABANELLAS, Guillermo, CADAVID, José Antonio. En defensa del derecho de propiedad. Bogotá. Imprenta la luz. 1913. Código Civil colombiano. Código de comercio colombiano. Corte Suprema de Justicia. Jurisprudencia Corte Constitucional, Constitución Política de 1.991, Código de Procedimiento Civil., Código de Comercio, GIL SANCHEZ, Jaime. "régimen Dinámico de las Cosas Comunes". 1987. La Propiedad Horizontal, GOMEZ, José J. Bienes. Ley 182 de 1948. Ley 16 de 1985. Ley 428 de 1998, Nueva matriz reglamento de propiedad horizontal de propiedad intelectual "Arquitectos Avaluadores y Consultores Asociados"

9.4. METODOLOGÍA: Para el desarrollo de la monografía se aplicó el método de observación e investigación directa, asistiendo a las diferentes asambleas y estudiando los documentos legales presentados para poder realizar aplicar

la ley de propiedad horizontal acorde a las necesidades de cada conjunto residencial ó mixto visitado.

9.5. ANÁLISIS DE RESULTADO: Los resultados fueron de tipo individual y general pues una vez estudiados los diferentes , reglamentos internos que tienen la mayoría de conjuntos residenciales de la ciudad de Bucaramanga, se detectaron los problemas de convivencia social que se generan en los conjuntos residenciales en general, al realizar un análisis crítico de los mismos estos fueron acondicionados y ajustados conforme a la Ley 675 de 2001; a su vez se estructuraron unos fundamentos técnicos metodológicos que faciliten la aplicación y desarrollo de los principios rectores del Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo a la Ley 675 de 2001.

9.6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: De acuerdo con la legislación, la característica principal de la Propiedad Horizontal es que coexisten dos tipos de bienes en el edificio o conjunto: unos de propiedad privada y única de su dueño (apartamento, casa, local, etc.), y otros, que pertenecen a todos los que hacen parte del conjunto como la portería, salones sociales, ascensores, escaleras, vías de acceso, cimentaciones, elementos estructurales, entre otros; y no sólo contempla las construcciones de edificios en altura, sino también conjuntos de casas que comparten bienes comunes, así como parcelaciones y centros comerciales. Además, de regular derechos y deberes correspondientes al disfrute, la ley se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares por servicios.

Las relaciones en el seno de un inmueble de estas características son necesariamente complejas, y exige de todos y cada uno de los residentes la observancia de algunas normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y tienen como objetivo primordial garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Corresponde al administrador o a los órganos administrativos el manejo de esos conflictos antes de acudir a las autoridades competentes; educar a la comunidad mediante circulares, avisos, etc. de modo que se le involucre y exija a los vecinos el respeto por las normas; fortalecer las relaciones de tolerancia, solidaridad, respeto y convivencia. Pero también es necesario que toda la comunidad conozca el reglamento de la copropiedad y comprenda que las normas de convivencia ayudan a tener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, mejoran las condiciones de salubridad y permiten una relación amable y pacífica entre todos.

En conclusión, el arte de vivir en propiedad horizontal es de los considerados, educados y también inteligentes. Tener presente el principio general: Mi derecho va hasta donde empieza el derecho de los demás.

10. LUGAR: Conjuntos Residenciales y mixtos de la ciudad de Bucaramanga.

REVISOR: Dra. GLORIA ROLON DE CANAL.

FECHA: MARZO 30 de 2004

