



Relación normativa de los conflictos entre residentes, propietarios y administradores de la propiedad horizontal en Bogotá, Colombia.

Gloria Nelcy Ramírez Salamanca¹, Aprendiz; Sandra Constanza Donoso Gutiérrez², Aprendiz; Nydia Consuelo Vargas³, Aprendiz.

Centro de Tecnologías para la Construcción y la Madera (CTCM), Gestión Administración de la Propiedad Horizontal. Semillero de Investigación SENNOVA 2020

gnramirez6@misena.edu.co¹,
scdonoso2@misena.edu.co²,
ncvargas35@misena.edu.co³.



Imagen ilustrativa.

Relación normativa de los conflictos
entre residentes, propietarios y administradores
de la propiedad horizontal
en Bogotá, Colombia.

Resumen

El fenómeno de los conflictos de convivencia en propiedad horizontal es un tema de interés permanente y esta investigación los aborda desde una mirada de la normatividad y la jurisprudencia, en tres temáticas que le atañen a la copropiedad de manera esencial y que afectan las relaciones de convivencia (administrador, contratación y Hábeas Data). Se aplicó una encuesta, tipo cualitativa con el objetivo de identificar la relación entre los conflictos de convivencia y el desconocimiento de la normatividad por parte de los residentes y propietarios. Los resultados muestran el contraste entre la realidad y la percepción, y evidencian la necesidad de profundizar en un modelo pedagógico psicosocial, que aborde las implicaciones, funciones, derechos y deberes de los residentes cuando eligen vivir en propiedad horizontal.

Palabras clave: relaciones, normatividad, gobierno interno, copropiedad residencial .

Abstract

The phenomenon of coexistence and convience among residents living in apartment buildings is the topic of this research, which addresses them from a perspective of regulations and law. This is achieved in three themes that essentially concerns convience and that affect coexistence relationships (administrator, hiring and Habeas Data). A qualitative survey was applied in order to identify the relationship between coexistence conflicts and ignorance or the knowledge of the law by the residents and owners. The results show the contrast between reality and perception, also the need to deepen a psychosocial pedagogical model that addresses the implications, functions, rights and duties of residents when they choose to live in an apartment building.

Keywords: relationships, regulations, internal government, residential, shared ownership

Introducción

Desde la creación de la primera ley de propiedad horizontal en Colombia, en 1948, se han producido cambios en la normatividad, pasando a régimen de la propiedad horizontal como se le conoce hoy en día a través de la (Ley No. 675, 2001), en la que se establece el marco legal, jurídico e institucional a la propiedad horizontal.

La convivencia coexiste con el conflicto y es por esto que la actual ley 675 de 2001, fija instancias de gobierno privado en el reglamento de propiedad horizontal, tales como el comité de convivencia, el consejo de administración, y el administrador (Rincón-Salazar, 2017), además de otras normas específicas que la regulan; entre ellas, el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana o (Ley No.1801, 2016) y la ley de Hábeas Data (Ley No.1581, 2012).

Esta investigación busca dar respuesta al interrogante, ¿Cuál es la relación que existe entre los conflictos que se generan al interior de la copropiedad y el desconocimiento de la normatividad vigente en propiedad horizontal en Colombia?

Los resultados de la investigación permitirán validar o anular la relación directa entre los conflictos y el desconocimiento por parte de los propietarios y residentes de la normatividad aplicada a esta modalidad de vivienda. Por otro lado, se dejarán planteados interrogantes para posteriores abordajes que trascienden lo meramente predictivo y den paso a la aplicación de un modelo pedagógico psicosocial que facilite la socialización de la normatividad.

El texto está estructurado en cuatro partes. Se comienza por describir los aspectos metodológicos del proyecto de investigación; luego, una mirada a la legislación y jurisprudencia en temas claves inmersos en la coexistencia y convivencia en esa modalidad de vivienda, posteriormente se presentan los resultados de la encuesta junto con la discusión y, por último, las recomendaciones y conclusiones.

I. Aspectos metodológicos

Para el abordaje de la normatividad y la jurisprudencia se empleó una metodología de tipo

descriptiva, consultando fuentes primarias reconocidas a nivel nacional, como la ley de propiedad horizontal, 675 de 2001, el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana o Ley 1801 de 2016, la ley de Hábeas Data, 1581 de 2012, el código civil, el código de comercio, el código de lo contencioso administrativo, los fallos de la Corte suprema de justicia, las tutelas y sentencias.

Como instrumento de indagación se estructuró y aplicó una encuesta tipo cualitativa, y para los resultados y discusión se utilizó una metodología explicativa, de nivel predictivo. Los resultados de una investigación cualitativa, por su naturaleza, se centran en las percepciones subjetivas de las personas (Ramírez, 2016), por lo que la intención de las investigadoras será consolidar percepciones heterogéneas, de una muestra de quinientas cinco encuestas, sin que este número signifique representatividad de la población bogotana que vive en propiedad horizontal, por lo tanto no puede ser considerada suficiente para generalizar.

II. Normatividad y jurisprudencia, temas inmersos en la convivencia

Se analizan tres temas claves inmersos en la coexistencia y convivencia, en la modalidad de vivienda de propiedad horizontal residencial; previamente identificados por el equipo investigador, por considerar que dentro del actual régimen legal de las copropiedades, estos generan incertidumbre o desconocimiento para la mayoría de los que en ella intervienen, inclusive para quienes fungen como parte de los órganos de control, administración y demás sujetos operacionales dentro de las copropiedades.

2.1. El administrador

Se suscitan controversias con relación a quién debe designar al administrador; si la asamblea general (numeral 1 del artículo 38) o, si existiendo consejo de administración, la facultad de su nombramiento le corresponde a éste, artículo 50, de la misma ley. Sobre este dilema, la ley conceptúa que la asamblea es el órgano que lo “designa” y el consejo, en los casos en que exista, es quien lo “elige”, C-318, 2002. La jurisprudencia da cuenta de las malas decisiones administrativas en las que, independientemente de quien haya tomado la decisión, si el consejo de

administración, la asamblea o el administrador, en el ejercicio de sus funciones, artículo 51 de la ley 675 de 2001 es el administrador, como representante legal, quien responde ante la ley.

Uno de los grandes problemas que se siguen presentando actualmente, es que, el cargo de administrador, es asumido por personas con voluntad (Rojas L., 2019), sin suficiente formación en la gestión de administrar este tipo de organización; en consecuencia, la mayoría de administradores desconocen el alcance de su responsabilidad (Rincón-Salazar, 2017), y luego se ven enfrentados al carácter orgánico que establece la ley (art. 36), en la que fija pautas precisas de responsabilidad de sus actuaciones, frente a la persona jurídica, a los propietarios y ante terceros. Según (Danieles, 2020), la ley de propiedad horizontal “centra la gestión administrativa, por lo general, en los actos administrativos ajustados a la ley”, sin embargo, no especifica la magnitud de administrar; por lo que, las deficiencias que se presentan, por negligencia o por abuso, son resueltas por analogía con normas que si las especifican. Así, por ejemplo, temas legales son remitidos a las áreas constitucionales, laborales, penales, policivas, administrativas, civiles, comerciales, según sea el caso. Igual sucede con los temas financieros, operativos, administrativos entre otros, que son remitidos a las superintendencias y demás entes de control y vigilancia relacionados con la actividad.

Tip's

El administrador de la copropiedad puede ser persona natural, persona jurídica o propietario y siempre tendrá la calidad de representante legal de la copropiedad, expedida por autoridad competente (alcaldía de la localidad), aportando los documentos que lo acreditan como tal. Lo curioso es que, aunque la ley lo establece en el numeral 1 del art. 38, ley 675 de 2001, ningún administrador contempla, ni presenta a “su suplente”.

El administrador tiene bajo su responsabilidad, el patrimonio, el bienestar y la seguridad de toda una comunidad y debe ser considerado el ente conector que: i. facilita las buenas relaciones e interacción entre los propietarios y residentes, ii. crea y mantiene vínculos comerciales con proveedores calificados,

buscando el beneficio para la copropiedad y iii. fomenta el trabajo en equipo entre él y los demás entes del gobierno interno.

La experiencia por sí sola no es garantía de una buena gestión; por lo tanto, la asamblea a través del reglamento de propiedad horizontal y en cumplimiento del art. 51 de la ley, establece las demás funciones que considere pertinentes, así como las inhabilidades o restricciones del cargo. Lamentablemente, “los reglamentos son una reproducción descontextualizada y homogenizante que desconoce las particularidades de cada unidad residencial”, como lo menciona (Rincón-Salazar, 2017). Por exceso de confianza o falta de conocimiento respecto de las implicaciones que conlleva el ejercicio del cargo, el administrador está expuesto a incurrir en un sin número de conductas punibles y delictivas.

Dentro de las acciones previstas por la ley para establecer la responsabilidad de sus actos, están: la acción civil, acción penal, responsabilidad civil en materia de contratos, responsabilidad penal respondiendo por los perjuicios que “por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica a los propietarios o a terceros” (ley 675, 2001. Art.50).

En jurisprudencia, los hechos de conflicto que cobran mayor relevancia, independiente de la materia sobre la cual versen, son de orden civil: casos de procesos ejecutivos por cobro de expensas comunes de administración. En materia laboral: por el “no pago de acreencias laborales”. De carácter penal: en el caso de denuncias por el presunto delito de injuria y calumnia. En causas de orden policivo, por ejemplo, querellas por perturbación a la propiedad, entre muchos otros. Tutelas por vulneración de derechos constitucionales. Lo cierto es, que todos estos eventos de conflicto admiten y demandan la utilización de los mecanismos alternos de solución a sus problemas, como última instancia en busca de soluciones.

2.2. Contratación

En propiedad horizontal, las necesidades para garantizar la conservación y mantenimiento de las áreas comunes, así como la seguridad de sus moradores; se suplen a través de las relaciones contractuales, en las que se exigen compromisos

traducidos en derechos y obligaciones para las partes. Una de las modalidades de contrato más frecuentes en propiedad horizontal, es el contrato por prestación de servicios para contar con los servicios de administrador, contador, revisor fiscal, asesoría jurídica, mantenimiento y obras civiles.

El administrador recibe autorización del consejo para celebrar contratos (art.53, ley 675 2001) y fija la cuantía máxima de contratación, prevista en el reglamento de propiedad horizontal y explícito en el contrato del administrador. De acuerdo con el art.50, parágrafo 1o. de la ley 675 de 2001, su contrato debe ser firmado por el presidente del consejo, o en su defecto, por el presidente de la asamblea de copropietarios; en nombre de la copropiedad, por lo tanto, no es un contrato personal entre quien firma y el administrador; tampoco es su jefe quien lo firma puesto que solo está actuando en nombre de la persona jurídica (LEGIS, 2018). El administrador es el responsable de la copropiedad veinticuatro horas, sin embargo, esto no implica la imposición de un horario. Por ello, es importante tener claridad, del alcance detallado del servicio de administración que la copropiedad está contratando; y exigir un plan de trabajo en el que el administrador especifique: i. Cuál va a ser el horario presencial, dispuesto en días y horas para atender a la comunidad, y ii. Cuál será el tiempo no presencial. La administración a control remoto, es imposible; inclusive con la actual emergencia sanitaria del COVID 19, y, aunque la ley no especifica explícitamente al administrador de propiedad horizontal, tácitamente permite el desplazamiento de administradores, auxiliares y demás personas para el desarrollo de actividades que guarden relación con la propiedad horizontal, siempre que estén debidamente acreditadas (Decreto 636, 2020). Cuando el consejo o el presidente del mismo, le da órdenes y exige el cumplimiento de horario, el administrador puede sentirse acosado y motivado a demandar las actuaciones de los demás entes de gobierno interno, porque desvirtúan el tipo de contrato (prestación de servicios), haciendo visibles, características de un contrato laboral. El contrato de administración es equivalente al contrato de mandato que consigna el Código Civil, en sus modalidades, obligaciones y responsabilidades (IDPAC, 2017). Si cumple las tres condiciones: i. subordinación, ii. prestación del servicio en forma personal e

indelegable y iii. recibe pago por la prestación del servicio, es un contrato laboral, independientemente de la modalidad que sea.

Cuando se trata de persona jurídica, hay que tener en cuenta la posible “solidaridad” con el administrador que delegan; si la delegación es consentida, el delegado es el verdadero administrador (Código Civil Colombiano [CCC]. Ley 57 de 1887. Arts. 2163). Algunas copropiedades hacen constituir a sus administradores empresas unipersonales y/o SAS (sociedades anónimas simples) y entonces, la relación es contractual de persona jurídica a persona jurídica. De ser así, es importante tener en cuenta, que, el pago cubra las prestaciones y derechos de ley a quien realmente administra, para evitar “la solidaridad patronal” con el contratista independiente (Código sustantivo del trabajo Art. 34. Editorial Legis. 2004).

En cuanto al servicio de vigilancia, los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, están obligados a contratar con empresas autorizadas que tengan la licencia de funcionamiento y permiso, otorgados por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, so pena de las sanciones de ley (Revista PH, 2016). A través de circulares externas, cada año, la supervigilancia fija las tarifas mínimas vigentes. Estas condiciones, dan poco o ningún margen de negociación en cuanto a tarifas, sin embargo, dependerá de las habilidades y la capacidad estratégica del administrador como negociador, para obtener los mejores beneficios a favor de la copropiedad que representa.

Otro contrato imprescindible, es el contrato de seguros de áreas comunes que ampara a las copropiedades en caso de siniestro. Es importante previamente manejar los conceptos de cobertura, siniestro, amparo, valor amparado, adquirente, beneficiario, quites, reaseguro, prima, infra seguro, supra seguro, seguro automático, seguro especial, deducible, reposición a nuevo, y demás extremos conexos. Sin embargo, como lo señala el IDPAC, a pesar de que la ley obliga a los conjuntos y edificios de menos de treinta y cinco años de construcción, a contratar este seguro, “no hay sanción para el conjunto que no asegure los bienes comunes o los asegure por valor menor”. En esos casos, el Código de Comercio extiende la sanción al “negligente que no

asegure, convirtiéndolo en coasegurador del bien, en caso de siniestro”.

Es importante tener en cuenta que todos los contratos, tienen “derechos y obligaciones recíprocas” y son susceptibles de darlos por terminado unilateralmente, antes de cumplir el término del mismo; por incumplimiento del objeto del contrato suscrito, o alguna de las obligaciones contractuales.

Al margen de los contratos, en ningún momento la administración puede permitir que un proveedor, condicione a la persona jurídica de propiedad horizontal, a comprometer partidas presupuestales a futuro (mantener contratos por periodos de dos o más años), bajo la promesa de “beneficios y valores agregados” máxime, cuando los gastos operacionales sometidos a aprobación corresponden al respectivo período presupuestal. Además de ser un riesgo, la continuidad del administrador y del consejo de administración dependen de la decisión de la asamblea, y estos pueden ser removidos o ratificados. Se puede proyectar y en todo caso, ser sometido a aprobación por parte de la asamblea, para el periodo presupuestal que corresponda.

2.3. Habeas Data

A diario se entregan datos personales a terceros sin tener en cuenta su uso. Al hablar de la protección de datos personales, se hace alusión al hábeas data, como el derecho de los ciudadanos (Constitución política de Colombia. Art. 15 y 20. Editorial Temis. 2005.) de acceder a sus datos, corregirlos y actualizarlos, a supervisar el trato y uso de sus datos personales, so pena de sanciones para el responsable, por un tratamiento inadecuado de los mismos.

Con la aparición de nuevas tecnologías y el crecimiento informático, surge la necesidad de proteger los datos que están fuera del ámbito financiero, dando origen a la ley 1581 de 2012, y el decreto reglamentario 1377 de 2013, con las que se crean derechos y requisitos especiales para el tratamiento de la imagen entendida como “dato personal”. De este modo, el concepto se amplía, a “toda información capaz de vincular a una persona natural (incluyendo su imagen), como una característica que, al ser asociada a un individuo permite su identificación inequívoca. Los derechos

constitucionales ampliados en la ley 1581 de 2012, “le permiten al titular mantener algún tipo de control sobre sus datos personales, incluso, después de haber autorizado su uso; y el responsable se encuentra obligado, a darle herramientas a los titulares de los datos recolectados, para que éstos hagan efectivos sus derechos (Propintel, 2015). Para ello, la ley prevé diferentes niveles de clasificación de los datos que deben ser tenidos en cuenta, con énfasis en el tratamiento de datos sensibles.

Los edificios de oficinas y conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, son personas jurídicas, y por tanto, responsables del tratamiento de datos, de todas las personas que ingresan a sus instalaciones (SIC, 2019). En otros términos, el no cumplimiento de la normatividad que ampara los derechos del titular, respecto del uso y tratamiento de sus datos personales, así como la violación y malas prácticas del Hábeas Data, por parte de los representantes legales de los conjuntos residenciales, son responsabilidad de la propiedad horizontal, como persona jurídica. Para ampliar esta información, la SIC, publicó la cartilla “Protección de datos personales en sistemas de videovigilancia” (SIC, 2016).

III. Resultados Encuesta y Discusión

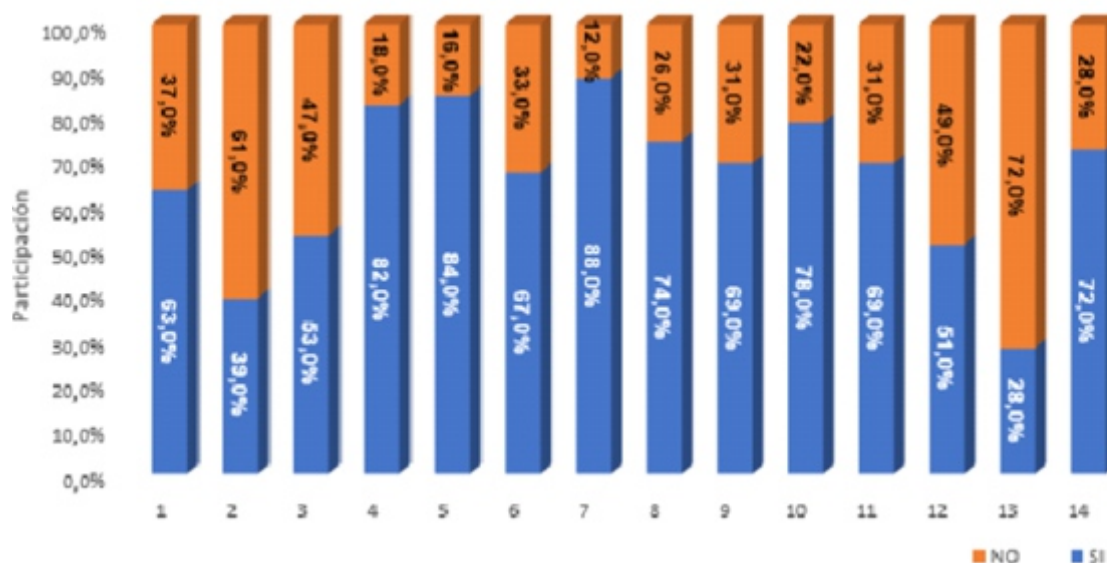
La encuesta fue aplicada a residentes en propiedad horizontal, de la ciudad de Bogotá y respondida por un total de quinientas cinco personas, contiene 15 preguntas con opción cerrada de respuesta.

Resultados

De un total de 7.070 respuestas posibles (505 encuestas por 14 preguntas si/no), el 67%, es decir, 4.737 fueron respuestas afirmativas frente al conocimiento de la normatividad, mientras que el 33% restante de las respuestas, fue negativa. Este resultado permite evidenciar que hay una percepción generalizada del 67% de los encuestados, que consideran tener conocimiento de la normatividad vigente en propiedad horizontal, como se observa en la figura 1, lo que desvirtúa la supuesta relación entre los conflictos y el desconocimiento de la ley.

Figura 1.

Consolidado de respuestas por cada una de las preguntas de la Encuesta



Nota. Tabla de equivalencia

1. Conoce la Ley que regula la Propiedad Horizontal?
2. Sabe usted cuál es la norma que obliga a la Propiedad Horizontal a diseñar e implementar el Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el Trabajo, SG-SST?
3. Conoce cuáles son las funciones del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal?
4. Le gustaría recibir capacitación en temas de Propiedad Horizontal, por profesionales idóneos?
5. Sabe usted quién responde por una mala decisión tomada por el administrad@r del Conjunto o Edificio?
6. Considera usted que en su Conjunto o Edificio se debe nombrar Consejo de Administración?
7. Sabe usted quien es el encargado de imponer multas en su Conjunto o Edificio?
8. Conoce usted el Reglamento de Propiedad Horizontal de su Conjunto o Edificio?
9. Sabe usted cuáles son las normas sobre la tenencia de mascotas?
10. Conoce usted el Manual de Convivencia de su Conjunto o Edificio?
11. Sabe usted cuál es el procedimiento que debe seguir cuando el Administrad@r de su Conjunto o Edificio no responde a sus requerimientos?
12. Conoce usted de que trata la Ley 1801 de 2016?
13. Considera Usted que en su Conjunto o Edificio existen problemas de Convivencia?
14. Sabe usted de que trata la Ley del Habeas Data (Ley 1581 de 2012)?

Las preguntas 4, 5 y 7 son afirmativas en más de un 80%, por lo que son las de mayor conocimiento entre la población encuestada. De estas, el 88% de las respuestas afirmativas (pregunta 7), corresponde al conocimiento acerca de quién es la persona encargada de aplicar las multas, el 84% a, conoce quien responde por las malas decisiones en el conjunto (pregunta 5) y el 82% respondió estar dispuesto a recibir capacitación en temas de propiedad horizontal por profesionales idóneos, (pregunta 4). Lo anterior, demuestra que a pesar de la

percepción que tiene la mayoría de las personas acerca de conocer las normas, también estarían dispuestos a aprender más acerca de ellas.

Por lo contrario, las respuestas que recibieron menos afirmaciones corresponden a la pregunta 13 y la 2; en la 13, solo el 28% afirma que, si existen conflictos de convivencia en su conjunto, mientras que el 72% considera que no existen. En la pregunta 2, el 39% de las respuestas fue afirmativa mientras que el 61% respondió no conocer la norma que obliga a las

copropiedades a implementar el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

Tres de las preguntas están vinculadas directamente con la normatividad, en aspectos de convivencia, como la tenencia de mascotas (pregunta 9) con el 69% de afirmaciones; las multas y sanciones por incumplimiento (pregunta 10) con el 78% de respuestas afirmativas; y las funciones del administrador (pregunta 7) con un 88% de respuestas que afirman conocerlas. Frente a las respuestas de la pregunta 15, el 62% tuvo preferencia por administrador como persona natural mientras el 38% prefiere de administrador a una persona jurídica.

Al relacionar esas respuestas con los temas de convivencia (preguntas 9, 10 y 7), se encontraron algunas coincidencias. Los residentes que respondieron no conocer la ley que regula la PH. (pregunta 1) 38%, ni el Reglamento de su Conjunto (pregunta 8) 38%, prefieren la administración a cargo de una Persona Jurídica, en un 62%; mientras que quienes afirmaron conocerla, el 62%, mayoritariamente consideran más favorable la administración a cargo de persona natural. Los resultados permiten inferir que, a mayor desconocimiento de la ley, mayor preferencia por la persona jurídica y viceversa. Las razones, no necesariamente responden a la falta de conocimiento o aplicación de la norma; basta con solicitar una cotización para evidenciar que la modalidad de administración delegada ofrece en su portafolio, un equipo de trabajo interdisciplinario, con profesionales expertos en materia de derecho, contaduría, auditoría, entre otras disciplinas.

Discusión

De acuerdo con el análisis de jurisprudencia, otros conflictos surgen entre los residentes y los entes de gobierno interno, especialmente con el administrador, porque la mayoría de los conflictos entre residentes, son trasladados al administrador para que “resuelva”. Este comportamiento generalizado en las copropiedades demuestra el desconocimiento por parte de los propietarios de las obligaciones que legalmente tiene el administrador como representante legal de una copropiedad. (Serrano, 2020).

Más allá del conocimiento de la norma, los conflictos provienen de un sin número de situaciones exógenas que favorecen la confrontación de intereses, como la pérdida del empleo, el desplazamiento, el cambio de las condiciones socio-económicas, la cultura, la discriminación, el nivel de educación (Rincón, 2018), y situaciones endógenas que definen los valores, actitudes y comportamientos propios de cada individuo manifestadas en la capacidad de construir relaciones interpersonales y su relación con el entorno; así como su nivel de compromiso y sentido de pertenencia hacia su comunidad y conjunto, pasando del sentido individualista, a ciudadano miembro de una colectividad en propiedad horizontal (Encuentros Ciudadanos, 2020).

“Los conflictos son el reflejo de la dinámica social de toda una comunidad.” (Rincón-Salazar, 2017), por lo que la capacidad del individuo para comunicarse y comportarse de forma admisible dentro de una misma comunidad, además del marco cultural y legal, implica la necesidad de procesos de socialización que fomenten el aprendizaje para relacionarse con autonomía y autorregulación, comprendiendo sus libertades y limitaciones respecto de los derechos de los demás miembros que la conforman.

IV. Recomendaciones y Conclusiones

Conclusiones

Un aporte de la investigación fue el cambio de visión reduccionista, al focalizar los conflictos generados por el desconocimiento de la ley; a una visión multidimensional de reconocimiento de las dinámicas que se desarrolla al interior de la propiedad horizontal, que superan las condiciones del individuo y dan paso a otras dimensiones que afloran la homogeneidad y los conflictos.

Lo más relevante de la investigación ha sido que los resultados anulan la hipótesis revelando un importante conocimiento de las normas. Por lo tanto, tampoco resulta válido concluir que, a menor conocimiento de la ley, mayores son los conflictos. ¿Entonces, por qué se dan los conflictos si los residentes manifiestan conocer la ley?

El análisis muestra también que el conocimiento de la normatividad por sí misma no construye la aplicación de la misma en debida forma y menos, garantiza una convivencia sin conflictos; que los órganos internos de gobierno previstas por la ley, son insuficientes para regular comportamientos y prevenir o solucionar los conflictos. Mientras los entes de gobierno interno mantengan su statu quo y se limiten a imponer multas, la intolerancia y los individualismos seguirán disparando comportamientos que terminen en conflictos.

Está comprobado que los individuos, cuando se ven confrontados u observados actúan bajo el deber ser, (acatamiento de la norma), de lo contrario, afloran conductas “del camino fácil” que los hace actuar contrario a ella (Rincon, Maldonado y Echevery, 2010). Surge entonces la pregunta ¿Pese al conocimiento de la ley que regula las relaciones entre quienes interactúan en la copropiedad, los residentes actúan diferente cuando están siendo observados? (Rincón-Salazar, 2017). A juicio de las investigadoras y basadas en la jurisprudencia relacionada, el alcance de los mecanismos creados es insuficiente; el caso del comité de convivencia, sin fuerza vinculante para que las partes acaten o respeten los acuerdos que dirimen los conflictos entre residentes y entre estos y los entes de gobierno interno.

Recomendaciones

Los resultados permiten sugerir una investigación sobre modelos de socialización en etapas previas y durante los procesos de adquisición y traslado de modelo de vivienda de barrio a propiedad horizontal, por considerar que si los residentes y propietarios estuvieran expuestos a procesos de socialización respecto de los compromisos, funciones, deberes y obligaciones que contraen una vez deciden su inversión, estarían dispuestos a evaluar sus posibilidades de adaptabilidad para desarrollar o afianzar valores de identidad colectiva.

Tanto los aspirantes a administrador, los interesados en conformar los entes de gobierno interno, así como los residentes y propietarios nuevos y antiguos, están en la obligación de capacitarse para conocer y ejercer sus funciones, derechos y obligaciones en el ámbito de la copropiedad, más allá del marco de la ley, siendo partícipes activos en la

construcción de su comunidad, dando cuenta del desarrollo de la “función social”, como uno de los principios generales para el desarrollo y funcionamiento de las unidades inmobiliarias cerradas en Colombia, por una sana y feliz convivencia.

Bibliografía

Actualícese. (2014).

C-328. (2019). Corte Constitucional de Colombia.

Código Civil. (1997).

Código Civil Colombiano [CCC]. Ley 57 de 1887. Arts. 2163.

Código sustantivo del trabajo Art. 34. Editorial Legis. 2004.

Constitución política de Colombia. Art. 15 y 20. Editorial Temis. 2005.

Danies, L. M. (2020). ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA. 297.

Decreto 636. (2020).

EL TIEMPO, C. E. (2018).

Encuentros Ciudadanos. (2020).

Guzmán. (2015). LA PROPIEDAD HORIZONTAL, UN ESTUDIO COMO SOLUCIÓN ALTERNATIVA DE HERALDO, E. (2019).

DPAC. (2017).

LEGIS. (2018). Administración de Propiedad Horizontal.

Ley 1266. (2008).

Ley 446. (1998).

Ley No. 675. (2001). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html.

- Ley No.1581. (2012).
- Ley No.1801. (2016).
- Metrocuadrado. (2019).
- POT BOGOTA. (2020). Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=t56kRcYkzFs>.
- Propiedata. (2019).
- Propintel, U. E. (2015).
- Ramírez, A. M. (2016).
- Revista PH. (2016). Obtenido de www.youtube.com.
- Rincón, M. T. (2018).
- Rincón ,Maldonado y Echeverry. (2010).
- Rincón-Salazar. (2017).
- Rincón-Salazar. (2017). ENTRAMADO.
- Rojas, L. (2019). INVESTICGA.
- Serrano, R. (2020).
- Superintendencia de Industria y Comercio, SIC. (2016).
- Superintendencia de Industria y Comercio, SIC. (2019).