

Módulo 3: Administración Jurídica y gestión del riesgo legal

Ciclo de formación:

Convivencia y participación ciudadana en Propiedad Horizontal.

Curso:

Técnico avanzado (nivel avanzado) - Gestión legal de la propiedad horizontal: fundamentos para liderar con criterio jurídico.

Objetivo del Módulo:

Fortalecer la capacidad de asesoría y apoyo jurídico a la administración de copropiedades, mediante el estudio de casos reales, la identificación de riesgos legales y la formulación de estrategias que respalden la gobernanza y la convivencia comunitaria.

Conceptos clave:

Liderazgo jurídico; Asesoría legal; Acompañamiento comunitario; Ética y responsabilidad; Legitimidad democrática; Gestión administrativa; Contratación de bienes y servicios; Cartera y obligaciones económicas; Sostenibilidad financiera; Prevención de riesgos legales; Gobernanza comunitaria; Decisiones informadas; Transparencia; Participación ciudadana.

Saludos

¡Bienvenidas y bienvenidos al Módulo 3: Administración Jurídica y Gestión del riesgo legal!

En este espacio daremos un paso más en el camino de la formación en propiedad horizontal. Ya hemos revisado el marco jurídico que regula la convivencia y explorado las herramientas para gestionar los conflictos; ahora nos centraremos en un aspecto clave: el papel del liderazgo con criterio jurídico dentro de la comunidad.

El propósito de este módulo es ayudarte a comprender cómo un ciudadano o ciudadana puede convertirse en referente jurídico en su copropiedad, no solo desde el conocimiento de la ley, sino también desde la ética, la responsabilidad y la capacidad de generar confianza.

Es un módulo pensado para fortalecer la confianza en la gestión comunitaria y para impulsar una participación ciudadana más activa, informada y justa. La invitación es a que asumas el reto de liderar con responsabilidad, aportando tu conocimiento y tu voz para construir comunidades más democráticas y transparentes.

¡Adelante! Tu aprendizaje y tu compromiso pueden marcar la diferencia en la forma como se toman las decisiones en tu comunidad.

Contenidos

1. El rol del líder jurídico en la copropiedad.
2. Apoyo jurídico en la gestión administrativa.
3. Liderazgo con criterio jurídico.
4. Glosario
5. Referencias
6. Créditos

MÓDULO No. 3. Administración Jurídica y gestión del riesgo legal

I. Introducción

En la vida en copropiedad, no basta con conocer las normas o con tener mecanismos de resolución de conflictos. La clave para consolidar comunidades democráticas, transparentes y sostenibles está en contar con liderazgos sólidos que tengan criterio jurídico y sean capaces de orientar decisiones informadas y responsables.

Este módulo se centra en el rol del líder jurídico en las copropiedades, entendiendo que no se trata de un experto aislado, sino de un ciudadano(a) con la capacidad de acompañar, asesorar y respaldar jurídicamente a la comunidad. Se pone en conversación la ética, la responsabilidad y la legitimidad de las decisiones, con el fin de fortalecer la confianza en los órganos de administración.

A lo largo de este recorrido se abordarán tres grandes temas:

- El rol del líder jurídico en la copropiedad, donde se exploran las funciones de asesoría, acompañamiento y construcción de legitimidad comunitaria.
- El apoyo jurídico en la gestión administrativa, enfocado en la contratación de bienes y servicios, el manejo de obligaciones económicas y los aspectos legales que garantizan sostenibilidad financiera.
- El liderazgo con criterio jurídico, que prepara a los y las estudiantes para prevenir riesgos, diseñar estrategias de gobernanza y respaldar decisiones comunitarias sustentadas en la ley.

Este módulo promueve la participación ciudadana reconociendo que cualquier miembro de la comunidad puede convertirse en un referente jurídico en su conjunto, siempre que actúe con ética, equidad y responsabilidad. Adicionalmente, invita a transformar la idea tradicional de liderazgo en copropiedad —muchas veces concentrada en pocos— hacia una visión participativa, inclusiva y democrática.

1. Temática 1 - El rol del líder jurídico en la copropiedad.

En una copropiedad, los problemas jurídicos no son excepcionales: forman parte de la cotidianidad. La interpretación de la Ley 675 de 2001, las decisiones de asamblea, los contratos con proveedores, los procesos de cobro de cuotas, las sanciones disciplinarias y las disputas entre vecinos(as) son ejemplos de situaciones donde se necesita criterio legal.

De allí surge la figura del líder jurídico en la copropiedad: un ciudadano(a) o un grupo de ciudadanos(as) que, con conocimiento de la normativa y con compromiso ético, orientan a la comunidad en la toma de decisiones.

Este rol *no necesariamente lo ocupa un abogado* —aunque puede serlo—, sino cualquier persona con capacidad de comprender, aplicar y explicar las reglas jurídicas que regulan la vida en comunidad. Su valor está en que traduce el

lenguaje jurídico a un lenguaje comprensible para todos y todas, ayudando a que las decisiones sean más democráticas, transparentes y legítimas.

Funciones centrales del líder jurídico:

1. Asesoría: explicar las implicaciones legales de las decisiones de la asamblea y del consejo de administración.
2. Acompañamiento: apoyar a la comunidad en la gestión de contratos, reglamentos y procesos disciplinarios.
3. Ética y responsabilidad: garantizar que las decisiones respeten la ley, la Constitución y los derechos fundamentales.
4. Construcción de confianza: servir como puente entre la normativa y la comunidad, promoviendo decisiones legítimas.

Debates principales:

¿El líder jurídico debe ser un experto o un ciudadano(a) informado?

Algunos sostienen que solo abogados(as) especializados pueden ejercer este rol.

Otros defienden que cualquier copropietario(a) con formación básica y compromiso ético puede convertirse en líder jurídico comunitario.

¿Debe primar la norma o la voluntad comunitaria?

En ocasiones, la asamblea toma decisiones que contradicen la ley. El líder jurídico debe decidir si priorizar la norma o apoyar lo que quiere la mayoría.

Este debate muestra la tensión entre legalidad y legitimidad democrática.

¿El líder jurídico es un asesor o un actor político?

Hay quienes creen que su papel debe limitarse a lo técnico-jurídico.

Otros lo ven como un referente de liderazgo que orienta la política interna de la comunidad, marcando rumbos de gobernanza.

¿Cómo garantizar que el rol no reproduzca exclusiones?

En muchas comunidades, los cargos jurídicos terminan concentrados en un grupo reducido.

El reto es democratizar el rol para que diferentes voces (jóvenes, adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres) también puedan ejercerlo.

Históricamente, la figura del líder jurídico comunitario ha estado implícita en la organización de las copropiedades, aunque no reconocida formalmente en la ley.

Antes de la Ley 675 de 2001: las comunidades dependían en gran medida de abogados(as) externos para resolver disputas legales. Esto generaba costos altos y distancia entre la norma y la comunidad.

Con la Ley 675 de 2001: se establecieron órganos claros de administración (asamblea, consejo y administrador), pero también se abrió la posibilidad de que las comunidades contaran con referentes internos que apoyaran la interpretación normativa.

Entidades como la Superintendencia de Notariado y Registro y alcaldías locales han impulsado procesos de capacitación ciudadana para que los copropietarios(as) comprendan sus derechos y deberes.

La jurisprudencia constitucional también ha resaltado la importancia de la legitimidad comunitaria. En sentencias como la T-239 de 2013, la Corte recordó que ninguna decisión de una copropiedad puede pasar por encima de los derechos fundamentales. Esto refuerza el papel del líder jurídico como garante de equidad y justicia.

En este sentido, el líder jurídico representa una innovación ciudadana: un punto intermedio entre la comunidad y los profesionales del derecho, que acerca la norma al día a día y fortalece la gobernanza democrática.

El siguiente ejemplo nos ayuda a ver con claridad cómo puede darse en la realidad: en el conjunto residencial agua viva, surgen constantes discusiones en las asambleas. Los copropietarios y copropietarias se quejan de que no entienden las implicaciones legales de los que votan y sienten desconfianza hacia el administrador.

En este contexto, la comunidad quiere aprobar un contrato de mantenimiento de ascensores, pero hay dudas sobre la legalidad del proceso de contratación, ya que los copropietarios(as) no conocen los términos jurídicos de este.

Algunos vecinos(as) creen que la asamblea puede aprobarlo de inmediato, pero otros piensan que se necesita licitación. El administrador insiste en que basta con tres cotizaciones, aquí es donde entra a intervenir el líder jurídico.

Perfil del líder jurídico en este caso:

Un copropietario o copropietaria con formación en administración y conocimientos básicos de la Ley 675 asume el rol de líder jurídico comunitario. Su aporte en la asamblea consiste en:

- Explicar el marco legal: aclara que el reglamento permite contratación directa con aprobación del consejo si se cumplen ciertos requisitos de transparencia.
- Traducir el lenguaje técnico: expone en palabras simples los riesgos legales de saltarse el procedimiento.
- Orientar la decisión: recomienda abrir un proceso transparente con tres cotizaciones y registro en acta.
- Generar confianza: invita a la comunidad a participar en la revisión de propuestas para garantizar legitimidad.

Como resultado de este ejercicio se observa lo siguiente:

- La comunidad toma una decisión informada y ajustada a la ley.
- Se evita un posible litigio por irregularidades.
- La figura del líder jurídico gana legitimidad, fortaleciendo la participación democrática.

Este caso muestra que el rol del líder jurídico no es imponer, sino acompañar y traducir el lenguaje de la ley para empoderar a la comunidad.

La siguiente tabla sobre Órganos de administración y contratación, acompañados de un glosario en lenguaje sencillo nos brinda la información de formas condensada y en un formato claro y práctico, quién decide qué, cómo contratar bien y qué errores evitar según la Ley 675.

Sirve como guía rápida para asamblea, consejo y administrador: ordena funciones, fija pasos verificables de contratación y recuerda principios clave (legalidad, transparencia, proporcionalidad). Además, funciona como lista de chequeo para reuniones y rendición de cuentas, ayuda a prevenir conflictos y facilita que la comunidad tome decisiones informadas con soporte jurídico.

Órgano	Funciones clave
Asamblea general (órgano máximo)	• Decide presupuesto anual y cuotas. • Elige o remueve administrador, consejo y revisor (si aplica). • Reforma el reglamento y aprueba inversiones relevantes. • Decide con quórum y mayorías; todo en acta.
Consejo de administración (dirección y control)	• Supervisa al administrador y ejecuta lo decidido por la asamblea. • Autoriza gastos/contratos según el reglamento. • Hace seguimiento a presupuesto y contratos.

	• Propone medidas para bienes comunes y convivencia.
Administrador (gestión diaria y representación)	• Ejecuta decisiones de asamblea y consejo. • Celebra contratos necesarios (aseo, vigilancia, mantenimiento, seguros). • Recauda cuotas, paga proveedores y lleva contabilidad. • Convoca asambleas cuando corresponda y rinde cuentas.

Contratación: principios prácticos

- Legalidad: actuar dentro de la ley y el reglamento.
- Transparencia: comparativos, actas y soportes claros.
- Economía/Eficiencia: calidad al mejor costo total (no solo el precio más bajo).
- Responsabilidad: garantías, seguridad social y riesgos laborales.

Pasos sugeridos de contratación (dejar todo por escrito)

- 1) Definir la necesidad (qué y por qué).
- 2) Fijar criterios de evaluación (calidad, soporte, tiempos, garantías, precio).
- 3) Pedir 2-3 cotizaciones comparables (mismo alcance).
- 4) Recomendar y aprobar según reglamento (administrador / consejo / asamblea).
- 5) Firmar contrato escrito (objeto, obligaciones, entregables, precio, garantías, datos).
- 6) Supervisar y dejar actas / reporte de avance.
- 7) Cierre: acta de recibo, pagos finales y archivo del expediente.

Señales de alerta (evitar)

- Contratos verbales o sin garantías.
- Conflictos de interés sin justificación técnica.
- Falta de trazabilidad (sin actas, comparativos ni soportes).
- Incumplimientos laborales del contratista (posible responsabilidad solidaria).

El rol del líder jurídico en la copropiedad es esencial para garantizar que la vida comunitaria se desarrolle en un marco de legalidad, transparencia y confianza. Su aporte no se limita a la asesoría técnica: también fortalece la legitimidad de las decisiones y promueve una cultura democrática.

De este tema se desprenden tres aprendizajes principales:

1. El líder jurídico traduce la ley a la vida cotidiana: No se trata solo de saber normas, sino de aplicarlas con claridad y sentido comunitario.
2. El rol exige ética y responsabilidad: El liderazgo jurídico no es neutral: implica tomar decisiones que afecten a toda la comunidad y, por tanto, debe ejercerse con integridad.
3. La legitimidad nace de la participación: El líder jurídico no sustituye a la comunidad, sino que la empodera para decidir de manera informada.

2. Temática 2 - Apoyo jurídico en la gestión administrativa.

La gestión administrativa de una copropiedad no es un asunto puramente contable u operativo: esta contiene un componente jurídico. Cada contrato, cada decisión económica y cada movimiento en la cartera de la copropiedad tiene implicaciones legales.

El líder jurídico cumple aquí una función fundamental: acompañar la gestión administrativa para que sea transparente, sostenible y ajustada a la ley. Esto incluye aspectos como la contratación de bienes y servicios, el manejo de la

cartera, la planeación financiera y el cumplimiento de obligaciones tributarias o laborales.

Funciones clave del apoyo jurídico en la gestión administrativa:

- **Contratación segura y transparente:** revisar y asesorar sobre contratos con proveedores y prestadores de servicios.
- **Manejo legal de la cartera:** orientar procesos de cobro de cuotas de administración y prevenir litigios.
- **Sostenibilidad financiera:** garantizar que las decisiones económicas cumplan con normas legales y aseguren la estabilidad de la copropiedad.
- **Cumplimiento normativo:** acompañar al administrador(a) para que se cumplan las obligaciones fiscales, laborales y civiles.

Debates principales:

- **¿Contratar barato o contratar seguro?**

La comunidad suele priorizar el precio en la contratación, pero no siempre lo más barato es lo más legal o conveniente. El líder jurídico debe advertir sobre los riesgos de contratos improvisados o poco claros.

- **¿Cobrar la cartera con flexibilidad o con firmeza?**

Algunos defienden acuerdos de pago amplios para no afectar a los vecinos morosos. Otros sostienen que la flexibilidad excesiva afecta la sostenibilidad de la copropiedad.

- **¿Qué tanto debe involucrarse la comunidad en las decisiones financieras?**

Hay administradores que concentran toda la información. Un enfoque democrático implica abrir los estados financieros, explicar decisiones y promover la participación.

- **¿Qué pesa más: el reglamento interno o las leyes generales?**

El reglamento puede decir una cosa, pero si contradice la ley, prevalece la norma superior. En este caso el líder jurídico actúa como garante de la legalidad.

La gestión administrativa en propiedad horizontal siempre ha estado asociada a problemas recurrentes: contratación irregular, cartera morosa, falta de planeación financiera.

Hemos mencionado algunas veces en los módulos previos de este curso, que antes de la Ley 675 de 2001, muchas decisiones se tomaban sin claridad normativa, lo que generaba abusos y vacíos.

Con la Ley 675 de 2001, se establecieron lineamientos claros sobre las funciones del administrador y las competencias de la asamblea y el consejo en materia económica.

La jurisprudencia ha reforzado estos lineamientos, recordando que la administración de recursos en una copropiedad es un asunto de interés colectivo, no privado.

En la última década, la Superintendencia de Notariado y Registro ha insistido en la importancia de la transparencia financiera y el cumplimiento de la normativa en contratación y cobro de cartera.

Estos antecedentes muestran que el apoyo jurídico es una necesidad estructural para garantizar la sostenibilidad de las copropiedades.

En el caso ilustrativo de un conjunto residencial, se presentan tres problemas típicos de la gestión administrativa:

1. Contratación de servicios de aseo:

- El administrador firma un contrato verbal con una empresa pequeña para reducir costos.

- Al cabo de seis meses, la empresa incumple horarios y deja de pagar seguridad social a los trabajadores.
- Los residentes denuncian que la copropiedad podría ser solidariamente responsable.

2. Cartera en mora:

- El 20% de los propietarios debe más de seis meses de cuotas.
- La comunidad no sabe cómo proceder: ¿acuerdos de pago o cobros judiciales?
- El administrador teme iniciar procesos legales porque cree que generan división.

3. Sostenibilidad financiera:

- La asamblea aprueba reducir la cuota de administración sin un estudio de viabilidad.
- En menos de un año, la copropiedad no tiene recursos para mantenimiento ni para pagar obligaciones tributarias.

Para abordar estos tres casos, se solicitó la ayuda de un líder jurídico, quien propone un plan integral:

- **En contratación:** recomienda formalizar todos los contratos por escrito, incluir cláusulas de cumplimiento y verificar la situación legal de la empresa.
- **En cartera:** asesora en la implementación de acuerdos de pago claros, con respaldo jurídico, y en casos graves, iniciar procesos ejecutivos.
- **En sostenibilidad:** explica a la asamblea los riesgos legales de aprobar cuotas insuficientes y promueve la elaboración de un presupuesto sustentado en la ley.

Los resultados de este ejercicio arrojaron lo siguiente:

- Se re-negocia el contrato de aseo con cláusulas claras y control sobre aportes laborales.

- La cartera en mora se reduce en un 40% gracias a acuerdos y procesos judiciales bien manejados.
- La comunidad recupera confianza en la administración y logra estabilizar sus finanzas.

Como conclusión de este ejercicio, este caso ilustra cómo el apoyo jurídico en la gestión administrativa evita riesgos legales, protege los recursos comunes y fortalece la gobernanza democrática.

Te invito a que revisemos juntos y juntas la siguiente tabla ya que permite ver claramente qué hace el administrador y qué aporta el líder jurídico. Ordena funciones, facultades y responsabilidades para tomar decisiones informadas y evitar choques de rol. Además, sirve como lista de chequeo en reuniones: ayuda a distribuir tareas, pedir soporte jurídico cuando corresponde y fortalecer la rendición de cuentas.

Tabla: Diferencia entre líder jurídico y administrador.

Aspecto	Administrador	Líder jurídico
Naturaleza del rol	Cargo formal definido por la Ley 675. Representante legal de la copropiedad.	Rol asesor (abogado interno/externo o referente con enfoque legal). No es órgano de ley.
Base legal	Ley 675 (funciones, representación, ejecución).	Soporte en normas (Constitución, Ley 675, CGP, reglamento). No decide por sí mismo.
Finalidad	Gestionar la operación diaria y ejecutar decisiones.	Prevenir riesgos y orientar decisiones con criterio jurídico.
Funciones clave	Contratar, recaudar cuotas, pagar proveedores, custodiar archivos, convocar asambleas, rendir cuentas.	Interpretar normas, revisar contratos y sanciones, diseñar protocolos, asegurar debido proceso y proporcionalidad.

Facultades	Firma contratos, ejecuta presupuesto, imparte instrucciones al personal.	Recomienda, conceptúa, propone rutas legales; no firma ni ejecuta salvo delegación expresa.
Responsabilidad	Civil/administrativa por omisiones o excesos en la gestión.	Profesional/disciplinaria por conceptos u orientación inadecuada.
Relación con órganos	Ejecuta lo aprobado por asamblea y consejo.	Acompaña a asamblea, consejo y administrador para que los actos sean legales y legítimos.
Documentos típicos	Contratos, comparativos, actas, estados financieros, cuentas de cobro.	Conceptos jurídicos, minutas y cláusulas, matrices de riesgo, protocolos y guías.
Cuando interviene	Siempre en la operación cotidiana.	Antes de decisiones sensibles (contratación, sanciones, reformas de reglamento, conflictos).
Riesgo si falta	Desorden operativo, mora, fallas de servicio, pérdidas.	Sanciones mal tramitadas, contratos débiles, litigios, nulidades.
Indicadores de éxito	Servicios al día, cartera controlada, contratos cumplidos, actas completas.	Menos conflictos, procesos bien soportados, contratos sólidos, decisiones defendibles.
Ejemplo	Contrato de vigilancia: pide cotizaciones, presenta comparativo y firma.	El mismo contrato: revisa cláusulas (garantías, datos, riesgos laborales) y advierte conflictos de interés.
Otro ejemplo	Sanción por ruido: hace requerimiento y ejecuta la sanción aprobada.	Sanción por ruido: verifica debido proceso, proporcionalidad y soporte en el reglamento.

En resumen: El administrador conduce la operación; el líder jurídico asegura el marco legal para decidir y ejecutar sin riesgos. Juntos, se complementan.

El apoyo jurídico en la gestión administrativa de una copropiedad es la columna vertebral de su sostenibilidad. Se trata de administrar recursos de la copropiedad y de hacerlo dentro de la ley, con transparencia y responsabilidad comunitaria.

Tres aprendizajes clave de este tema:

- La contratación sin respaldo legal es un riesgo: Todo contrato debe ser escrito, transparente y ajustado a la normativa.
- La cartera debe gestionarse con equilibrio: Flexibilidad y firmeza no son excluyentes: se pueden dar acuerdos justos y, a la vez, garantizar la sostenibilidad.
- Las finanzas comunitarias son asunto de todos y todas: El líder jurídico debe promover que las decisiones económicas se tomen con información clara, participación y visión de largo plazo.

3. Temática 3 - Liderazgo con criterio jurídico.

El liderazgo en copropiedades se trata de tomar decisiones con responsabilidad, transparencia y respaldo jurídico. Cuando las decisiones se sustentan en la ley y en principios éticos, la comunidad gana confianza, se previenen riesgos y se fortalece la convivencia democrática.

El liderazgo con criterio jurídico implica tres dimensiones:

- Prevención de riesgos legales: anticipar problemas antes de que estallen, identificando vacíos en reglamentos, contratos o decisiones comunitarias.
- Diseño de estrategias jurídicas para la gobernanza: proponer rutas legales que permitan a la copropiedad operar con estabilidad y legitimidad.
- Toma de decisiones informadas: evaluar cada decisión con base en la ley, la jurisprudencia y la Constitución, garantizando que no se vulneren derechos fundamentales.

Debates principales:

- **¿El liderazgo es individual o colectivo?**

Algunos creen que basta con un líder fuerte que guíe la copropiedad. Otros sostienen que el verdadero liderazgo es colectivo y participativo, apoyado en comités y órganos de gobierno.

- **¿Prevenir o reaccionar?**

Muchas comunidades actúan solo cuando surge un problema.

El liderazgo con criterio jurídico pone énfasis en la prevención: revisar reglamentos, contratos y acuerdos para evitar conflictos.

- **¿La legalidad basta para legitimar decisiones?**

Una decisión puede ser legal, pero no necesariamente legítima si excluye voces o reproduce inequidades.

El reto es combinar legalidad con participación y equidad.

- **¿El líder jurídico es un técnico o un referente ético?**

Si bien domina aspectos legales, su verdadera fuerza está en su capacidad ética y pedagógica para guiar a la comunidad.

En Colombia, la figura del líder jurídico comunitario ha ganado importancia en la última década. Aunque no está formalmente reconocida por la Ley 675 de 2001, se ha consolidado en la práctica como un rol necesario en la gobernanza de copropiedades.

Experiencias locales: Alcaldías y personerías han promovido capacitaciones en liderazgo comunitario con enfoque jurídico.

Normativa vigente: La Ley 675 asigna responsabilidades a órganos como la asamblea, el consejo y el administrador, pero deja abierta la necesidad de que alguien traduzca la complejidad jurídica a un lenguaje accesible para la comunidad.

Jurisprudencia: La Corte Constitucional ha insistido en que las decisiones en copropiedad deben respetar derechos fundamentales, incluso si cuentan con mayoría en asamblea (Sentencia C-318 de 2002).

Práctica ciudadana: en muchos conjuntos, vecinos con conocimiento jurídico informal se han convertido en referentes de confianza, apoyando la prevención de litigios y el diseño de protocolos internos.

Este contexto muestra que el liderazgo con criterio jurídico no surge de un decreto, sino de la necesidad práctica de garantizar legalidad y legitimidad en la vida comunitaria.

Para profundizar revisaremos extractos de sentencias de la Corte Constitucional (C-318/2002, T-239/2013) comentadas en lenguaje sencillo.

Sugiero la lectura a continuación, como manera de afianzar la información recibida previamente ya que ofrece, en lenguaje claro, qué dicen y cómo aplicar los criterios de la Corte Constitucional más útiles para la gestión comunitaria. La C-318/2002 refuerza participación, derecho de petición y debido proceso dentro de la copropiedad; la T-239/2013 recuerda la protección reforzada y la vivienda digna antes de adoptar medidas que puedan afectar gravemente a personas vulnerables. El cuadro comparativo traduce esos estándares en pasos concretos para actuar con seguridad jurídica, y las preguntas de reflexión ayudan a llevarlos a la práctica en asambleas, consejos y administración. En conjunto, es un material rápido para decidir bien, prevenir conflictos y mejorar la rendición de cuentas.

1) Sentencia C-318 de 2002 (Propiedad Horizontal - exequibilidad condicionada)

Contexto:

La Corte estudió varios artículos de la Ley 675 de 2001 y los declaró exequibles, reafirmando que, aunque la asamblea y los órganos internos toman decisiones, estas pueden afectar también a residentes no propietarios, quienes conservan derecho de petición y a ser oídos antes de actos que los impacten.

Extractos:

- La persona jurídica de la propiedad horizontal administra bienes y decisiones comunes bajo ley y reglamento.
- No propietarios (residentes/moradores) pueden verse afectados por decisiones internas; no se les puede negar el derecho de petición ni el ser oídos antes de adoptar decisiones que los afecten.

Comentario en lenguaje sencillo:

En una copropiedad no todo se limita al propietario con escritura. Si una decisión puede impactar a un residente, debe existir un canal para escucharlo y responderle por escrito. Esto refuerza debido proceso y participación.

Claves prácticas:

- Establecer y divulgar canales de petición (correo, formulario, punto físico).
- En actas, dejar constancia de intervenciones y respuestas.
- Previo a sanciones: notificación, descargos, motivación y recurso.

2) Sentencia T-239 de 2013 (Vivienda digna - población desplazada y desalojos)**Contexto:**

La Corte revisó tutelas de población desplazada asentada en predios privados. Reiteró protección reforzada: antes de desalojar, las autoridades deben hacer censo, proveer albergue temporal y coordinar soluciones para no dejar familias en la calle.

Extractos:

- La población desplazada es sujeto de especial protección; procede la tutela para salvaguardar vivienda digna frente a desalojos.
- Obligación de censo, albergue provisional y coordinación institucional antes de ejecutar desalojos.

Comentario en lenguaje sencillo:

En decisiones que puedan dejar sin techo a personas vulnerables, el Estado debe anticiparse: identificar a los afectados, ofrecer una alternativa temporal y coordinar apoyos. La dignidad humana y el mínimo vital son prioridad.

Puente útil para escenarios comunitarios:

Aunque no es un caso de propiedad horizontal, deja una enseñanza general: si una medida puede impactar gravemente a personas vulnerables, deben tomarse medidas de información, coordinación y mitigación antes de ejecutarla.

Cuadro comparativo: estándares, exigencias y aplicación en Propiedad Horizontal

Estándar	¿Qué exige en la práctica?	Aplicación en PH	Fuente
Ser oído y derecho de petición (residentes no propietarios)	Canales visibles, respuesta oportuna y motivada;	Turnos de palabra, PQRS, registro en actas de	C-318/2002; C.P. arts. 23 y 29; Ley 675.

	oportunidad de ser escuchado.	intervenciones y respuestas.	
Debido proceso y proporcionalidad	Notificar, oír descargos, valorar atenuantes y graduar medidas; decisión motivada y con recurso.	Antes de sancionar: requerimiento escrito, audiencia, motivación; reglas claras en reglamento.	C-318/2002; Ley 675 arts. 59-61.
Protección reforzada y vivienda digna	Identificar vulnerabilidades y mitigar impactos graves antes de medidas que afecten vivienda.	Priorizar arreglos, remitir a oferta institucional, medidas de contención cuando aplique.	T-239/2013; C.P. arts. 1, 13, 51.
Coordinación institucional previa	Censo, albergue temporal y articulación interinstitucional antes de desalojos.	Activar rutas locales (alcaldía, inspecciones, conciliación) y dejar trazabilidad.	T-239/2013.
Compatibilidad reglamento-Constitución-Ley	Revisar y ajustar reglamentos y protocolos a estándares de derechos.	Eliminar prohibiciones absolutas; incluir accesibilidad y participación.	C-318/2002 y jurisprudencia relacionada.

El liderazgo con criterio jurídico es la culminación del proceso formativo en este módulo. No se trata solo de conocer la ley, sino de **aplicarla con ética, prevención y visión comunitaria**.

Tres aprendizajes centrales de este tema:

- **Prevenir es mejor que corregir.** El liderazgo jurídico evita conflictos y litigios mediante anticipación y planeación.

- **La gobernanza requiere estrategias jurídicas claras.** Protocolos de contratación, reglamentos ajustados a la ley y procesos de participación son claves para la sostenibilidad.
- **Las decisiones deben ser legales, legítimas y participativas.** La combinación de legalidad, equidad y democracia fortalece la confianza en la comunidad.

Con este tema se cierra el Módulo 3, ahora estás preparado y preparada para ejercer un liderazgo informado, ético y jurídico en tu comunidad.

4. Glosario

- **Liderazgo jurídico:** Capacidad de orientar a la comunidad en la toma de decisiones sustentadas en la ley y en principios democráticos, garantizando transparencia, equidad y legitimidad.
- **Asesoría legal:** Acompañamiento técnico o ciudadano que interpreta la norma y orienta a la copropiedad en asuntos relacionados con reglamentos, contratos, sanciones y procesos administrativos.
- **Apoyo jurídico en gestión administrativa:** Conjunto de acciones destinadas a garantizar que la administración de la copropiedad cumpla con las leyes en materia de contratación, cartera, sostenibilidad financiera y obligaciones fiscales o laborales.
- **Ética comunitaria:** Principio que orienta el comportamiento de líderes y administradores hacia la honestidad, la responsabilidad y la justicia en la gestión de la copropiedad.
- **Legitimidad democrática:** Reconocimiento y aceptación social de las decisiones comunitarias cuando estas son tomadas de manera legal, transparente y con participación de todos los copropietarios.
- **Prevención de riesgos legales:** Acción de anticiparse a posibles problemas jurídicos en la copropiedad mediante la revisión de reglamentos, contratos y decisiones colectivas.

- **Gobernanza comunitaria:** Forma de organización y gestión de la copropiedad que asegura la participación ciudadana, la legalidad de las decisiones y la sostenibilidad de la comunidad.
- **Protocolo interno:** Documento que establece pasos claros para prevenir, gestionar o resolver conflictos, garantizando debido proceso, participación y claridad en la aplicación de sanciones o medidas.
- **Toma de decisiones informadas:** Proceso mediante el cual una comunidad adopta resoluciones sustentadas en el análisis de la norma, la jurisprudencia y las implicaciones jurídicas, sociales y económicas de cada acción.
- **Transparencia:** Principio que exige que toda la gestión de la copropiedad sea clara, accesible y verificable por los copropietarios, evitando arbitrariedades o abusos de poder.
- **Participación ciudadana:** Derecho de los copropietarios a intervenir en las decisiones comunitarias mediante asambleas, consejos, comités u otros espacios, garantizando inclusión y equidad.
- **Sostenibilidad financiera:** Capacidad de la copropiedad para mantener su estabilidad económica en el tiempo mediante decisiones legales y responsables en materia de ingresos, gastos y administración de recursos.

5. Referencias

Congreso de la República de Colombia. (2001). *Ley 675 de 2001: Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*. Diario Oficial No. 44.509 del 4 de agosto de 2001.

Congreso de la República de Colombia. (2012). *Ley 1564 de 2012: Código General del Proceso*. Diario Oficial No. 48.489 del 12 de julio de 2012.

Congreso de la República de Colombia. (2013). *Ley 1618 de 2013: Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad*. Diario Oficial No. 48.717 del 27 de febrero de 2013.

Constitución Política de Colombia [Const.]. (1991). Asamblea Nacional Constituyente. Bogotá: Imprenta Nacional.

Corte Constitucional de Colombia. (2002). *Sentencia C-318 de 2002*. Bogotá: Corte Constitucional. Recuperado de <https://www.corteconstitucional.gov.co>

Corte Constitucional de Colombia. (2013). *Sentencia T-239 de 2013*. Bogotá: Corte Constitucional. Recuperado de <https://www.corteconstitucional.gov.co>

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. (2017). *Sentencia SC14239-2017*. Bogotá: Corte Suprema de Justicia.

Ministerio de Justicia y del Derecho. (2018). *Manual de mecanismos alternativos de solución de conflictos (MASC)*. Bogotá: MinJusticia.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2019). *Guía para la gestión de la propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá: MinVivienda.

Restrepo, J. F. (2018). Liderazgo y legalidad en la propiedad horizontal: un enfoque sociojurídico. *Revista de Derecho Privado*, (36), 55-80. <https://doi.org/10.15425/redepriv.36.2018.02>

Vargas, M. P. (2020). Gobernanza comunitaria y liderazgo jurídico en copropiedades. *Revista de Estudios Socio-Jurídicos*, 22(3), 101-125. <https://doi.org/10.7440/resj22.3.2020.05>

Superintendencia de Notariado y Registro. (2016). *Manual de propiedad horizontal*. Bogotá: SNR.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). *Lineamientos de liderazgo y participación en propiedad horizontal*. Bogotá: Secretaría de Gobierno.

6. Créditos

Carlos Fernando Galán Pachón
Alcalde Mayor de Bogotá

Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal - IDPAC

María Ximena Morales Trujillo

Directora General

Luisa Fernanda Abella Carvajal

Subdirectora de Promoción de la Participación

José Guillermo Orjuela Ardila

Gerente Escuela de Participación

Diana Marcela Poveda Martínez

Líder de contenidos

Nadia Vanesa Rodríguez Pardo

Líder de Formación virtual

Natalie Millán Otero

Autoría

Diana Marcela Poveda Martínez

Revisión y corrección de estilos