

Módulo 2: Gestión de Conflictos Jurídicos en la Propiedad Horizontal

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:

Desarrollar habilidades para la gestión jurídica de conflictos en copropiedades, aplicando criterios normativos y herramientas de mediación que permitan prevenir, encauzar y resolver disputas de manera transparente, equitativa y sostenible.

Conceptos clave:

Conflictos comunitarios; Propiedad horizontal; Tipologías de conflictos; Copropietarios; Administración; Órganos de control; Litigios con terceros; Mediación; Conciliación; Acciones judiciales; Acciones administrativas; Resolución de conflictos; Estrategias de prevención; Jurisprudencia; Protocolos internos; Convivencia democrática; Participación ciudadana; Equidad; Diálogo comunitario.

Saludos

¡Bienvenidos y bienvenidas al Módulo 2: Gestión de Conflictos Jurídicos en la Propiedad Horizontal!

En este módulo nos concentraremos en un aspecto central de la vida comunitaria: el manejo de los conflictos. La convivencia en edificios y conjuntos residenciales no siempre es sencilla; surgen diferencias de opinión, disputas por el uso de bienes comunes, tensiones con la administración o incluso litigios con terceros. Por eso, contar con herramientas jurídicas claras y prácticas es clave para resolver estas situaciones de manera justa y democrática.

En este recorrido trabajaremos tres grandes temas:

Tipologías de conflictos en la propiedad horizontal, reconociendo las distintas formas en que pueden presentarse, desde discusiones entre vecinos hasta procesos legales con contratistas.

Herramientas legales de resolución de conflictos, como la mediación, la conciliación, y las acciones judiciales o administrativas que la ley prevé.

Casos prácticos de gestión de conflictos, donde analizaremos jurisprudencia relevante, revisaremos ejemplos reales de copropiedades en Colombia y diseñaremos protocolos internos de solución. La idea es que al finalizar el módulo no solo tengas más claridad sobre el marco jurídico, sino que también fortalezcas tu capacidad de diálogo, prevención y liderazgo frente a situaciones de conflicto.

Este módulo es una invitación a ver el conflicto como una oportunidad para el aprendizaje y la participación ciudadana, un espacio donde se construye confianza, equidad y convivencia democrática.

¡Adelante! Te invito a participar con entusiasmo, compartir tus experiencias y aprovechar al máximo este proceso formativo.

Contenidos

1. Tipologías de conflictos en la propiedad horizontal.
2. Herramientas legales de resolución de conflictos en la propiedad horizontal.
3. Protocolos internos y estrategias comunitarias para la resolución de conflictos.
4. Glosario
5. Referencias
6. Créditos

MÓDULO No. 2. Gestión de Conflictos Jurídicos en la Propiedad Horizontal

I. Introducción

Este módulo aborda uno de los aspectos más complejos y cotidianos de la vida en comunidad: los conflictos en la propiedad horizontal y su gestión desde el ámbito jurídico. No se trata únicamente de identificar las disputas, sino de comprender sus causas, tipologías y las formas de resolverlas de manera justa, eficaz y participativa.

Aquí se pondrán en conversación tres ejes fundamentales:

Las tipologías de conflictos más frecuentes en copropiedades, que van desde desacuerdos entre vecinos(as) hasta litigios con contratistas externos.

Las herramientas legales de resolución de conflictos, como la mediación, la conciliación y los procesos judiciales o administrativos que la ley prevé.

Los casos prácticos, que permiten aprender de experiencias reales y construir protocolos internos de solución aplicables en cada comunidad.

El saber que se promueve está ligado a la comprensión del marco legal que regula los conflictos; el saber hacer se refleja en la capacidad de aplicar mecanismos de resolución; y el saber ser se fortalece en la actitud de diálogo, respeto y compromiso con la convivencia democrática.

La participación ciudadana se promueve a través de metodologías activas y reflexivas que sitúan al estudiante como protagonista en la gestión de conflictos. Se parte de la idea de que los desacuerdos no son un problema en sí mismos, sino una oportunidad para fortalecer la democracia comunitaria cuando se abordan con criterios legales y de inclusión.

Este módulo también busca transformar imaginarios tradicionales:

Se cuestiona la idea de que solo administradores o abogados tienen capacidad para resolver conflictos, mostrando que cualquier ciudadano(a) informado puede aportar.

Se reconoce la importancia de la diversidad en la toma de decisiones, destacando que las voces de jóvenes, mujeres, adultos mayores o personas con discapacidad deben tener el mismo peso en la construcción de acuerdos.

En resumen, este módulo ofrece al participante la posibilidad de transformar el conflicto en una herramienta de aprendizaje y cohesión comunitaria, con un enfoque legal que respalda y potencia la vida democrática en la propiedad horizontal.

1. Temática 1 - Tipologías de conflictos en la propiedad horizontal.

La vida en comunidad trae consigo un valor inmenso: compartir espacios, recursos y experiencias que enriquecen la cotidianidad. Sin embargo, esa misma cercanía genera tensiones inevitables. En la propiedad horizontal, los conflictos forman parte de la dinámica diaria. La Ley 675 de 2001 buscó regular la convivencia y establecer mecanismos de gestión, pero los conflictos no desaparecen: se transforman, se adaptan y, en ocasiones, se intensifican.

Hablar de tipologías de conflictos significa clasificar y comprender las distintas formas en que aparecen los desacuerdos. No todos los conflictos son iguales, ni tienen la misma raíz o solución. Reconocerlos es el primer paso para gestionarlos con criterio jurídico y democrático.

Tipos principales de conflictos:

Conflictos entre copropietarios y residentes.

- Ruidos excesivos.
- Uso indebido de zonas comunes.
- Disputas por cuotas de administración o aportes económicos.
- Diferencias por reglas de convivencia (mascotas, reuniones, uso de parqueaderos).

Conflictos con la administración y órganos de control

- Acusaciones de mala gestión de recursos.
- Falta de transparencia en las decisiones.
- Convocatorias de asamblea cuestionadas.
- Interpretaciones distintas del reglamento interno.

Conflictos con terceros

- Proveedores que no cumplen contratos.
- Contratistas que entregan obras defectuosas.

- Vecinos externos que generan molestias.
- Autoridades públicas frente a temas de licencias, impuestos o seguridad.

Debates centrales:

¿El conflicto es un problema o una oportunidad?

Tradicionalmente, el conflicto se percibía como algo negativo que debía evitarse. Hoy, se reconoce que es inevitable y que puede convertirse en un espacio de aprendizaje y fortalecimiento democrático.

¿El conflicto debe resolverse dentro o fuera de la copropiedad?

Algunos opinan que todo se debe manejar internamente, mientras que otros defienden que ciertos conflictos requieren la intervención de jueces, conciliadores o autoridades administrativas.

¿Cómo influye la diversidad en los conflictos?

- Jóvenes que quieren innovar frente a adultos mayores que prefieren conservar tradiciones.
- Mujeres que buscan mayor participación frente a estructuras dominadas por hombres.
- Personas con discapacidad que exigen accesibilidad frente a quienes la consideran un gasto innecesario.

Estos ejemplos muestran que los conflictos también revelan desigualdades de género, edad, etnia o condición socioeconómica.

Los conflictos en la propiedad horizontal no son nuevos. En Colombia, desde la urbanización acelerada de mediados del siglo XX, las copropiedades empezaron a crecer. Los primeros conflictos estaban relacionados con el uso de espacios comunes o el pago de cuotas. Sin un marco legal robusto, muchos desacuerdos terminaban en largas disputas judiciales.

La Ley 182 de 1948 introdujo una regulación básica, pero era insuficiente. Posteriormente, el Decreto 1365 de 1986 intentó dar mayor claridad, aunque seguía dejando vacíos en la resolución de disputas. Fue solo con la Ley 675 de 2001 que se consolidó un marco integral para manejar estos conflictos.

La Corte Constitucional, en sentencias como la T-239 de 2013, ha enfatizado que la resolución de conflictos en copropiedades debe respetar los derechos fundamentales. Esto implica que las comunidades no pueden actuar como “pequeños Estados” donde la mayoría impone reglas arbitrarias, sino que deben garantizar procesos inclusivos y respetuosos.

En el conjunto residencial Altos bosques conviven 200 familias. En los últimos meses, se han presentado tres conflictos distintos:

- Entre copropietarios: un vecino instala un gimnasio en su apartamento, generando ruidos y vibraciones que afectan a quienes viven alrededor.
- Con la administración: algunos residentes denuncian que el administrador contrató servicios de jardinería sin aprobación de la asamblea y a un costo elevado.
- Con terceros: la empresa de vigilancia contratada incumple el horario de guardas, generando problemas de seguridad.

En este escenario, cada conflicto requiere un tratamiento diferente:

- El ruido del gimnasio puede gestionarse mediante el reglamento interno y el comité de convivencia.
- La contratación irregular exige revisar funciones y límites del administrador.
- El incumplimiento de la empresa de vigilancia puede dar lugar a sanciones contractuales o demandas.

Este ejemplo muestra la importancia de clasificar los conflictos, esto no supone solo un ejercicio teórico, sino una herramienta práctica para decidir qué ruta seguir. ¿Sabes cómo habría que actuar en cada uno de los casos?

Te sugiero este video porque explica, de forma clara y práctica, el “conducto regular” para resolver conflictos en propiedad horizontal. Sirve para conectar la teoría del curso con pasos concretos que puede seguir cualquier copropiedad:

- Aclara qué hacer primero (diálogo y comité de convivencia) y cuándo escalar a conciliación, autoridades administrativas o juez.
- Recalca debido proceso y proporcionalidad en sanciones (qué se puede y qué no se puede restringir).
- Da ejemplos típicos (ruido, morosidad, uso de zonas comunes) y el papel del administrador y del consejo en cada caso.
- En pocas palabras: es una guía útil para actuar bien y a tiempo, evitando errores frecuentes y conflictos más grandes.

A continuación, te dejamos el vínculo, solo debes dar clic en el enlace:

<https://www.youtube.com/watch?v=9tfdo7nLEaw>

Además, veamos la siguiente infografía porque resume, de manera sencilla, qué tipo de conflicto tienes y qué ruta seguir sin perderte en tecnicismos. Es útil para cualquier copropiedad porque:

- Ordena los conflictos más comunes (entre vecinos, con administración, con terceros, normativos) y evita confusiones.
- Guía paso a paso la solución: primero diálogo, luego comité/mediación, después conciliación y, solo si falla, vía administrativa o judicial.
- Recuerda criterios clave (debido proceso, proporcionalidad, transparencia) para no cometer errores que luego traigan problemas legales.
- Es práctica: sirve como checklist en asambleas, para capacitar a administrador y consejo, o para socializar reglas con residentes.
- Mejora la convivencia al dar un camino claro y compartido, reduciendo choques y decisiones improvisadas.

Tipologías de conflicto	Ruta de solución (de menor a mayor)	Principios y criterios (aplican siempre)
Entre vecinos: • Ruido y horarios • Mascotas y convivencia • Uso de zonas comunes • Residuos / seguridad Con administración / consejo: • Transparencia y actas • Contratación y gastos • Sanciones y debido proceso Con terceros (externos): • Proveedores / contratistas • Empresas de vigilancia / aseo • Autoridades locales Normativo-reglamentario: • Interpretación del reglamento • Acuerdos de asamblea • Reglamento vs. ley / Constitución	1. Diálogo directo: conversar y acordar horarios / uso responsable. 2. Comité de convivencia: propone acuerdos y deja acta (en residenciales). 3. Mediación comunitaria: tercero neutral del barrio / comuna. 4. Conciliación en derecho: centro autorizado; acuerdo con fuerza ejecutiva. 5. Ruta administrativa: Alcaldía, Policía, Inspección, según el caso. 6. Ruta judicial: juez (ejecutivo por cuotas, acciones, tutela).	Debido proceso: Aviso previo, oportunidad de defensa, decisión motivada. Proporcionalidad: Medida razonable frente a la falta. Accesibilidad e inclusión: Lenguaje claro, ajustes razonables, participación. Transparencia: Actas, comunicación a la comunidad, trazabilidad. Respeto a derechos: No restringir bienes esenciales ni de uso exclusivo.

Los conflictos en la propiedad horizontal son inevitables como lo hemos mencionado, pero su gestión define la calidad de la convivencia. Reconocer sus tipologías permite entender que no todos los problemas son iguales ni se resuelven de la misma forma. Este aprendizaje fortalece las capacidades democráticas, porque enseña a escuchar, negociar y construir acuerdos colectivos.

2. Temática 2 - Herramientas legales de resolución de conflictos en la propiedad horizontal.

Los conflictos en la propiedad horizontal, como vimos en el tema anterior, son inevitables. Sin embargo, lo que realmente marca la diferencia en la vida comunitaria no es la existencia de los desacuerdos, sino la forma en que se gestionan y se resuelven. Para esto, el ordenamiento jurídico colombiano ofrece distintas herramientas que combinan la legalidad con la participación ciudadana.

En términos simples, las herramientas legales de resolución de conflictos son los mecanismos que permiten canalizar las disputas para darles una salida justa, equilibrada y respetuosa de los derechos de todos los involucrados.

Principales herramientas disponibles:

- **Mediación y diálogo interno**

Espacio de conversación entre las partes, guiado por un tercero neutral (puede ser un miembro del comité de convivencia o un mediador externo).

Busca que las personas encuentren una solución directa sin necesidad de un proceso judicial.

- **Conciliación en derecho**

Procedimiento regulado por la ley, en el que un conciliador avalado por el Ministerio de Justicia ayuda a las partes a llegar a un acuerdo con fuerza vinculante.

Es obligatoria en muchos casos antes de iniciar demandas judiciales.

- **Acciones judiciales**

Procesos adelantados ante jueces civiles o de pequeñas causas, dependiendo del monto o naturaleza del conflicto.

Incluye demandas por incumplimiento contractual, procesos ejecutivos por cuotas atrasadas, o acciones de tutela cuando se vulneran derechos fundamentales.

- **Acciones administrativas**

Intervenciones de autoridades como la Alcaldía Local, la Policía, la Superintendencia de Notariado y Registro o la Secretaría de Gobierno.

Se usan, por ejemplo, para atender quejas por ruido, uso indebido de espacio público, o problemas de seguridad y licencias.

Debates centrales

- **¿Es mejor resolver conflictos dentro o fuera de la copropiedad?**

Resolverlos internamente fortalece la autonomía y evita gastos. Pero en algunos casos, si no hay acuerdo, es necesario acudir a autoridades externas.

- **¿La mediación comunitaria es suficiente?**

Algunos creen que basta con el diálogo, otros sostienen que sin respaldo legal los acuerdos no se cumplen. Esto abre el debate sobre la importancia de dar fuerza jurídica a los acuerdos comunitarios.

- **¿Qué papel juegan los derechos fundamentales?**

Las sanciones o medidas de convivencia deben respetar siempre la Constitución. No se puede, por ejemplo, prohibir el ingreso a la vivienda de un residente moroso, pues esto vulnera su derecho a la dignidad y la vivienda.

- **¿Cómo garantizar que las herramientas sean inclusivas?**

Las audiencias de conciliación deben ser accesibles a personas con discapacidad, además, debe garantizarse que mujeres, jóvenes o adultos mayores puedan participar sin discriminación.

El uso de herramientas legales en propiedad horizontal ha evolucionado con el tiempo.

- **Décadas de 1970 y 1980:** los conflictos se resolvían casi siempre por vía judicial, lo que generaba procesos largos y costosos.
- **Década de 1990:** surgió la figura de la conciliación como mecanismo alternativo, impulsada por la Ley 23 de 1991.
- **Ley 675 de 2001:** incorporó expresamente la posibilidad de usar mediación, conciliación y procesos administrativos en conflictos de propiedad horizontal.

Jurisprudencia: La Corte Constitucional (Sentencia C-1195 de 2001) ha señalado que la conciliación fortalece la democracia participativa, pues permite a los ciudadanos(as) resolver directamente sus problemas sin depender siempre de un juez.

Hoy, el modelo colombiano combina lo comunitario con lo institucional: primero se intenta resolver el conflicto dentro de la copropiedad; si no funciona, se acude a mecanismos externos como la conciliación, la acción de tutela o la justicia ordinaria.

Por ejemplo, en el conjunto residencial Cielito lindo, se presenta un conflicto con un copropietario, pues no ha pagado más de un año de cuotas de administración.

El administrador, siguiendo el reglamento, le restringe el uso del salón comunal y le notifica que, si no paga, se iniciará un proceso judicial.

El copropietario argumenta que atraviesa dificultades económicas y pide un acuerdo de pago. Estas son las posibles rutas de solución a esta situación:

Mediación interna

El comité de convivencia se reúne con el deudor y el administrador para buscar una fórmula: un plan de pagos razonable, con plazos y compromisos claros.

Conciliación en derecho

Si no hay acuerdo, el administrador puede citar al copropietario a una audiencia de conciliación en un centro autorizado. Allí, se firma un acuerdo con fuerza ejecutiva.

Acción judicial

Si el deudor no cumple el acuerdo, la administración puede iniciar un proceso ejecutivo ante un juez para cobrar las cuotas.

Si fueras tú el copropietario deudor, ¿cuál consideras que sería la mejor manera de actuar frente a esta situación, teniendo en cuenta las alternativas mencionadas anteriormente?

Este ejemplo muestra que las herramientas no son excluyentes, sino al contrario son complementarias. La clave es usarlas en el orden correcto, privilegiando siempre el diálogo antes de acudir a instancias judiciales.

A continuación, se presenta una tabla que convierte el “escalonamiento” de conflictos en una guía clara, paso a paso que cualquiera puede seguir:

diálogo → mediación → conciliación → acción judicial.

En un vistazo, ayuda a decidir qué hacer ahora y cuándo escalar, recordando criterios clave (debido proceso, proporcionalidad y registro en actas). Es práctica para asambleas, comités y administrador, porque ordena el camino, previene errores y facilita acuerdos antes de llegar a instancias formales.

Tabla: Secuencia gráfica del “escalonamiento” de conflictos: diálogo → mediación → conciliación → acción judicial.

Pasos de escalonamiento del conflicto	Descripción
1. Diálogo	Hablar directamente, acordar horarios o reglas básicas. Dejar nota o acta simple.
2. Mediación	Pedir ayuda a un tercero neutral (p. ej., comité de convivencia o mediador comunitario).
3. Conciliación	Acudir a un centro de conciliación. Si hay acuerdo, queda por escrito con fuerza legal.
4. Acción judicial	Si no hay acuerdo o no se cumple, acudir al juez (ejecutivo por cuotas, procesos, tutela).

Las herramientas legales para resolver conflictos en la propiedad horizontal constituyen un puente entre la norma y la vida cotidiana. No basta con tener un reglamento; es necesario contar con rutas claras y accesibles para canalizar las disputas.

De este tema se desprenden tres aprendizajes fundamentales:

1. **El diálogo debe ser la primera opción.** La mediación comunitaria previene conflictos mayores y fortalece la confianza.
2. **La conciliación es una herramienta poderosa.** Permite acuerdos con fuerza legal, evitando procesos largos y costosos.

3. El respeto por los derechos fundamentales es innegociable. Ningún conflicto justifica medidas que vulneren la dignidad o la igualdad de los residentes.

3. Temática 3 - Protocolos internos y estrategias comunitarias para la resolución de conflictos.

La vida en comunidad exige reglas claras. No basta con que exista una Ley o un reglamento: la clave está en que las normas se traduzcan en prácticas cotidianas que los ciudadanos comprendan, compartan y cumplan. Aquí entran en juego los protocolos internos y las estrategias comunitarias para la resolución de conflictos.

Un protocolo es, en términos sencillos, un manual de ruta: un conjunto de pasos que orienta cómo actuar frente a una situación de conflicto. Su valor está en que da seguridad y claridad, evita arbitrariedades y promueve la transparencia.

Las estrategias comunitarias, por su parte, son las acciones colectivas que fortalecen la convivencia antes de que los conflictos escalen: espacios de diálogo, actividades de sensibilización, acuerdos de buen vecino.

La pregunta central de este tema es: ¿cómo diseñar, aplicar y evaluar protocolos internos que permitan gestionar los conflictos en propiedad horizontal de forma justa, participativa e inclusiva?

Debates principales:

¿Uniformidad o flexibilidad?

Algunos defienden protocolos rígidos y uniformes.

Otros sostienen que cada comunidad debe adaptar las reglas a su realidad: no es lo mismo un conjunto de 20 familias que uno de 400.

¿Protocolo como sanción o como prevención?

Hay quienes creen que los protocolos deben enfocarse en sancionar conductas. Otros sostienen que su esencia es prevenir, educar y mediar antes de imponer castigos.

¿Qué tanto debe involucrarse la comunidad?

¿Basta con que el administrador diseñe el protocolo? ¿O debe construirse colectivamente, con participación de todos los sectores (jóvenes, adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres, etc.)?

¿Cómo garantizar que los protocolos respeten los derechos fundamentales?

El riesgo es que una comunidad cree reglas que vulneren libertades básicas (ejemplo: prohibir mascotas sin analizar casos particulares). El desafío es armonizar el reglamento interno con la Constitución.

En Colombia, la Ley 675 de 2001 estableció la importancia de los reglamentos internos y el régimen sancionatorio. Sin embargo, no definió de manera detallada cómo debían construirse o aplicarse los protocolos internos para gestionar los conflictos.

Con el paso de los años, se evidenció la necesidad de ir más allá del reglamento escrito. Varias entidades empezaron a recomendar protocolos comunitarios:

- **Superintendencia de Notariado y Registro:** elaboró guías prácticas para que las copropiedades definan procedimientos internos claros.
- **Alcaldías Locales (como las de Bogotá):** han promovido talleres de resolución pacífica de conflictos con énfasis en participación ciudadana.
- **Ministerio de Justicia:** impulsa los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC), como mediación y conciliación, que pueden integrarse en protocolos comunitarios.

Además, la jurisprudencia constitucional ha recordado que los protocolos no pueden vulnerar derechos fundamentales. Por ejemplo: en la Sentencia T-239 de 2013, la Corte insistió en que cualquier sanción debe ser proporcional y respetar el debido proceso.

Todo esto ha llevado a un consenso: los protocolos no son simples documentos, son herramientas vivas que deben construirse, aplicarse y revisarse con la participación activa de la comunidad.

Por ejemplo, en un conjunto residencial, viven 350 familias. Durante años, los conflictos se han manejado de manera improvisada: la administradora toma decisiones caso por caso, sin un protocolo claro.

Dado este contexto se presenta un problema inicial: Los vecinos(as) denuncian ruido excesivo en varios apartamentos por lo que la administradora impone sanciones económicas de forma desigual: a unos sí, a otros no.

La comunidad percibe favoritismos y falta de transparencia. Por lo tanto, se da una reacción comunitaria ante la inconformidad. Consiste en que el consejo de administración propone diseñar un protocolo interno de resolución de conflictos. Convocan a una mesa de trabajo con representantes de distintos grupos: jóvenes, adultos mayores, personas con discapacidad, madres cabeza de familia, etc.

Crean en conjunto un paso a paso del protocolo acordado:

1. **Recepción de la queja:** cualquier residente puede presentar una queja verbal, escrita o digital.
2. **Registro y notificación:** el administrador registra la queja y notifica al involucrado.
3. **Espacio de diálogo:** se cita a ambas partes a una reunión con un miembro del comité de convivencia.
4. **Mediación:** si no hay acuerdo, se busca mediación con un tercero imparcial.

5. **Sanción proporcional:** solo si el conflicto persiste, se aplican sanciones definidas en el reglamento.
6. **Evaluación del caso:** la comunidad revisa periódicamente cómo se resolvió y si es necesario ajustar el protocolo.

Los resultados de este ejercicio son positivos ya que se reducen las quejas por arbitrariedad y los conflictos se resuelven en etapas tempranas. Adicionalmente los residentes sienten mayor confianza en la gestión comunitaria.

Este ejemplo muestra cómo un protocolo bien diseñado se convierte en una herramienta de prevención, transparencia y equidad. ¿Estas a favor o en contra de esta acción de los copropietarios?

El diseño y la aplicación de protocolos internos y estrategias comunitarias son la clave para que la propiedad horizontal funcione no solo como un conjunto de edificios, sino como una comunidad democrática.

De este tema se desprenden tres aprendizajes fundamentales:

- Los protocolos son herramientas preventivas. Más que sancionar, ayudan a evitar que los conflictos escalen.
- La participación es indispensable. Cuando la comunidad construye colectivamente sus reglas, aumenta la legitimidad y la confianza.
- Los protocolos deben revisarse y adaptarse. No son documentos estáticos: cambian según las necesidades y experiencias de la comunidad.

4. Glosario

- **Conflicto comunitario:** Situación de desacuerdo, tensión o enfrentamiento que surge entre copropietarios, con la administración o con terceros en el marco de la vida en propiedad horizontal.
- **Tipología de conflictos** Clasificación de los distintos tipos de conflictos que pueden darse en una copropiedad: entre vecinos, con órganos de administración o con proveedores y autoridades externas.

- **Mediación:** Mecanismo alternativo de solución de conflictos en el que un tercero imparcial facilita el diálogo entre las partes para que encuentren una salida acordada.
- **Conciliación:** Procedimiento regulado por la ley, en el que un conciliador avalado por el Ministerio de Justicia ayuda a las partes a llegar a un acuerdo con fuerza vinculante.
- **Acción judicial:** Proceso adelantado ante jueces competentes para resolver conflictos que no pudieron solucionarse mediante mecanismos alternativos, como demandas por cuotas de administración, incumplimientos contractuales o vulneración de derechos fundamentales.
- **Acción administrativa:** Procedimiento llevado ante autoridades administrativas (alcaldías, policía, secretarías distritales o la Superintendencia de Notariado y Registro) para resolver problemas relacionados con ruido, seguridad, uso del espacio público o irregularidades en la gestión comunitaria.
- **Protocolo interno:** Documento que establece pasos claros y ordenados para tramitar conflictos dentro de la copropiedad, garantizando transparencia, participación y debido proceso.
- **Estrategias comunitarias:** Acciones colectivas y preventivas orientadas a reducir tensiones y fortalecer la convivencia, como campañas pedagógicas, mesas de diálogo o actividades culturales.
- **Debido proceso:** Garantía constitucional que asegura que toda persona involucrada en un conflicto o sanción sea escuchada, tenga derecho a defenderse y reciba una decisión justa y fundamentada.
- **Proporcionalidad:** Principio que exige que toda sanción o medida aplicada en una copropiedad sea equilibrada y razonable en relación con la falta cometida.

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. (1991). Ley 23 de 1991: Por la cual se crean mecanismos para descongestionar los despachos judiciales, se otorgan funciones a los centros de conciliación y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 39.762 del 21 de marzo de 1991.

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.

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). Gobernanza y resolución de conflictos en la propiedad horizontal: un análisis sociojurídico. Revista de Derecho Privado, (35), 77-103. <https://doi.org/10.15425/redepriv.35.2018.04>

Vargas, M. P. (2020). Conflictos vecinales y mecanismos de solución en la propiedad horizontal colombiana. Revista de Estudios Socio-Jurídicos, 22(2), 141-166. <https://doi.org/10.7440/resj22.2.2020.07>

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

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). Lineamientos de mediación comunitaria 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