

Módulo 1: Fundamentos legales de la propiedad horizontal en Colombia.

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:

Analizar el marco jurídico de la propiedad horizontal (Ley 675 de 2001 y normas complementarias), interpretando sus disposiciones en función de los retos actuales de la gestión comunitaria y la toma de decisiones en los órganos de administración.

Conceptos clave:

Ley 675 de 2001; Propiedad Horizontal; Interpretación normativa; Normas complementarias; Reforma legal; Órganos de administración; Asamblea general; Consejo de administración; Administrador; Responsabilidad civil; Responsabilidad penal; Régimen sancionatorio; Cumplimiento normativo; Procedimientos disciplinarios; Infracciones comunitarias; Gobernanza comunitaria; Convivencia democrática; Liderazgo jurídico; Transparencia; Equidad.

Saludos

¡Bienvenidos y bienvenidas al Módulo 1: Fundamentos legales de la propiedad horizontal en Colombia!

Es un gusto contar con tu participación en este proceso formativo. Este módulo ha sido diseñado para acompañarte en la comprensión profunda de los aspectos legales que regulan la vida en copropiedad, brindándote herramientas para interpretar la Ley 675 de 2001, reconocer el papel y las responsabilidades de los órganos de administración, y comprender el régimen sancionatorio que garantiza el cumplimiento de las normas y la convivencia comunitaria.

A lo largo de este módulo trabajarás tres temas generales:

1. Interpretación normativa de la Ley 675 de 2001, sus reformas y retos actuales.
2. Órganos de administración y control desde la perspectiva legal, sus competencias y responsabilidades.

3. Régimen sancionatorio y cumplimiento normativo, con especial atención a infracciones frecuentes, procedimientos internos y consecuencias jurídicas.

El desarrollo del contenido se hará de manera práctica y participativa, a través de ejemplos, análisis de casos reales y reflexiones aplicadas a tu vida cotidiana en comunidad. El propósito es que adquieras conocimientos jurídicos y también fortalezcas tu capacidad de liderazgo, tu criterio ético y tu compromiso con la equidad, la justicia y el respeto a la diversidad en la gestión comunitaria.

Este módulo es una oportunidad para crecer como ciudadano(a) activo(a), capaz de aportar a la construcción de comunidades más democráticas, transparentes y solidarias. ¡Avanza y aprovecha cada actividad como una experiencia de aprendizaje y transformación!

Contenidos

1. Interpretación normativa de la Ley 675 de 2001.
2. Órganos de administración y control desde la perspectiva legal.
3. Régimen sancionatorio y cumplimiento normativo.
4. Glosario
5. Referencias
6. Créditos

MÓDULO No. 1. Fundamentos legales de la propiedad horizontal en Colombia

I. Introducción

Este módulo aborda de manera integral el marco jurídico que regula la propiedad horizontal en Colombia, poniendo en diálogo la Ley 675 de 2001 con sus reformas, normas complementarias y los retos actuales de su interpretación. Se analizan los órganos de administración y control –asamblea, consejo y administración– desde la perspectiva legal, junto con el régimen sancionatorio que regula la vida comunitaria. El propósito central es que la y el estudiante adquiera la capacidad de interpretar la norma con criterio crítico y aplicarla en situaciones concretas, asociando teoría jurídica con práctica administrativa.

De este modo, el módulo promueve conocimiento a la comprensión normativa avanzada, relacionado a la aplicación de disposiciones legales en contextos comunitarios reales, y brinda información que fortalece a los(as) estudiantes

valores de responsabilidad, transparencia y liderazgo ético dentro de la gestión de copropiedades.

Este enfoque metodológico aporta a la transformación de imaginarios tradicionales de género en la gestión comunitaria, al visibilizar que el liderazgo jurídico no es un rol exclusivo de abogados hombres o de autoridades formales, sino un espacio abierto a mujeres, jóvenes y diversos actores comunitarios que asumen responsabilidades en los órganos de administración. De este modo, se fortalece la idea de que toda la ciudadanía puede ejercer un liderazgo jurídico informado en su entorno inmediato.

El contenido de este módulo tiene un valor práctico en tres dimensiones:

- Individual: cada participante fortalece su criterio jurídico para tomar decisiones fundamentadas, evitando riesgos personales y responsabilidades legales.
- Comunitaria: la aplicación del conocimiento promueve la convivencia democrática, al brindar herramientas para resolver conflictos internos de manera justa y transparente.
- Pública: el ejercicio informado de los derechos y deberes en la propiedad horizontal contribuye a consolidar comunidades más sólidas, responsables y alineadas con los principios de legalidad y participación ciudadana que sustentan la vida democrática en el país.

Este módulo dota de conocimientos jurídicos avanzados y forma ciudadanos(as) capaces de liderar con criterio legal, responsabilidad social y compromiso democrático, generando un impacto positivo tanto en la vida privada como en la organización colectiva.

1. Temática 1 - Interpretación normativa de la Ley 675 de 2001.

Hablar de propiedad horizontal es hablar de una de las formas más comunes de vivir en comunidad en Colombia. Edificios, conjuntos residenciales, centros comerciales o parques industriales, todos ellos funcionan bajo un mismo modelo: compartir espacios, deberes y responsabilidades. La Ley 675 de 2001 es la que regula este sistema.

Ahora bien, tener una ley no significa que todo esté resuelto. La pregunta que nos surge es **¿cómo interpretar y aplicar la Ley 675 en la vida cotidiana de una copropiedad?** La cual termina siendo nuestro punto central en este módulo:

La interpretación normativa se refiere a la forma en que entendemos el alcance de un artículo de la ley y cómo lo llevamos a la práctica. Esto abre un conjunto de debates:

La interpretación literal vs. la interpretación flexible.

- Algunos defienden que la Ley debe aplicarse exactamente como está escrita, sin espacio para matices.
- Otros sostienen que la norma debe leerse de manera dinámica, adaptada a los retos actuales: nuevas tecnologías, cambios en la forma de vivir o nuevas realidades sociales.

Autonomía de la comunidad vs. límites legales.

- ¿Hasta dónde puede una asamblea tomar decisiones que cambien las reglas internas?
- ¿Dónde empieza y termina la libertad de una comunidad frente a lo que dicta la ley nacional?

La relación con otros derechos fundamentales.

- Por ejemplo: ¿qué ocurre si un reglamento interno restringe el uso de un espacio, pero esa restricción afecta derechos como la igualdad o el acceso a la información?

Estos debates se vuelven aún más ricos cuando se observan desde distintos enfoques:

Género: en muchos conjuntos todavía es frecuente que las mujeres tengan menor representación en cargos de administración o se enfrenten a barreras invisibles para ocuparlos. Interpretar la ley con perspectiva de género significa preguntarse cómo garantizar que haya participación equitativa en la toma de decisiones.

Étnico y cultural: comunidades indígenas o afrodescendientes que habitan en propiedad horizontal pueden encontrarse con tensiones entre su cosmovisión y la normatividad escrita. El desafío es reconocer esa diversidad y buscar formas de diálogo.

Territorialidad: no es lo mismo aplicar la ley en un conjunto de estrato alto en Bogotá que en un pequeño edificio en un municipio intermedio o en una zona rural. Las necesidades, los recursos y las expectativas cambian, y la interpretación debe tener en cuenta esos contextos.

En resumen, interpretar la Ley 675 significa aprender a usarla como herramienta de convivencia y participación democrática.

Antes de la Ley 675 de 2001, la vida en copropiedades estaba regulada por normas dispersas como la Ley 182 de 1948 y el Decreto 1365 de 1986. Estas normas eran insuficientes frente a la complejidad que fue tomando la vida comunitaria en los conjuntos residenciales.

Con la expansión urbana de los años noventa, se hizo evidente la necesidad de un marco más claro y unificado. La Ley 675 surgió entonces como una respuesta para:

- Definir con precisión la estructura de gobierno interno (asamblea, consejo y administrador).
- Regular derechos y deberes de copropietarios.
- Establecer reglas claras para el uso de bienes comunes.
- Incorporar un régimen sancionatorio para mantener el orden.

Sin embargo, desde su promulgación, la Ley 675 ha sido objeto de múltiples discusiones. Autores como Carlos Ariel Sánchez y diversas sentencias de la Corte Constitucional han señalado que la ley no puede interpretarse de forma aislada, sino en diálogo con la Constitución de 1991 y con otros marcos normativos.

Pero ¿qué significa esto en la práctica? En la práctica, esto significa que una decisión de asamblea o un reglamento interno deben ser revisados con base en la Ley 675 y también considerando principios superiores como la igualdad, el debido proceso o la protección del medio ambiente.

Así, los antecedentes nos muestran que la interpretación normativa de la propiedad horizontal es un terreno en constante evolución, donde se cruzan lo legal, lo social y lo cultural.

En el siguiente ejemplo veremos una situación que se presenta en los conjuntos residenciales a la hora de interpretar la normatividad:

En el conjunto residencial copas de árbol hay un grupo de copropietarios que propone instalar paneles solares en las cubiertas de los edificios. Argumentan que esto reducirá costos de energía y a su vez aportará al cuidado ambiental.

Cuando el administrador del conjunto ve la propuesta, se siente en una encrucijada: sabe que la Ley 675 regula el uso de bienes comunes (como los techos), pero no encuentra un artículo que hable específicamente de energías renovables. ¿Debe permitirlo o no? por lo que pide ayuda al consejo de administración, allí se discute el tema.

Algunos consejeros consideran que basta con una aprobación mayoritaria en asamblea y otros sostienen que se requiere unanimidad porque el techo es un bien común esencial. En el debate surgen dudas sobre cómo interpretar la ley y hasta dónde llega la autonomía de la comunidad.

El debate trasciende al barrio. Medios comunitarios entrevistan a vecinos a favor y en contra. El caso empieza a llamar la atención de la alcaldía local, que promueve políticas de sostenibilidad. En este punto, la decisión no es solo legal: también tiene un impacto social y político.

Este ejemplo muestra cómo la interpretación de la norma se convierte en un ejercicio de participación ciudadana. No se trata únicamente de cumplir la letra de la ley, sino de dialogar, negociar y encontrar soluciones que armonicen los intereses de todos y todas.

Al mismo tiempo, el ejemplo revela los límites y las barreras que ciertas poblaciones enfrentan. Un grupo de jóvenes propone liderar el proyecto de paneles, pero se encuentran con resistencias porque son vistos como “inexpertos”. Este tipo de discriminaciones también hacen parte de la vida en copropiedad y deben ser visibilizadas para garantizar procesos más inclusivos. Ahora, teniendo en cuenta la información que hemos proporcionado hasta ahora, ¿qué harías tu como copropietario? ¿qué alternativa tomarías? ¿o sugerieras algo distinto?

Te invitamos a leer estos artículos de la ley porque son la base para comprender cómo funciona la propiedad horizontal en Colombia, el texto está disponible en los recursos pedagógicos:

- El artículo 3 define conceptos esenciales como bien privado, bien común y coeficiente de copropiedad.
- El artículo 18 establece las principales obligaciones de los propietarios, fundamentales para la convivencia.
- El artículo 19 explica la naturaleza y el alcance de los bienes comunes, destacando su carácter indivisible y su uso compartido. En conjunto, estos

artículos ofrecen un marco claro y práctico que permite entender los derechos y deberes dentro de cualquier copropiedad.

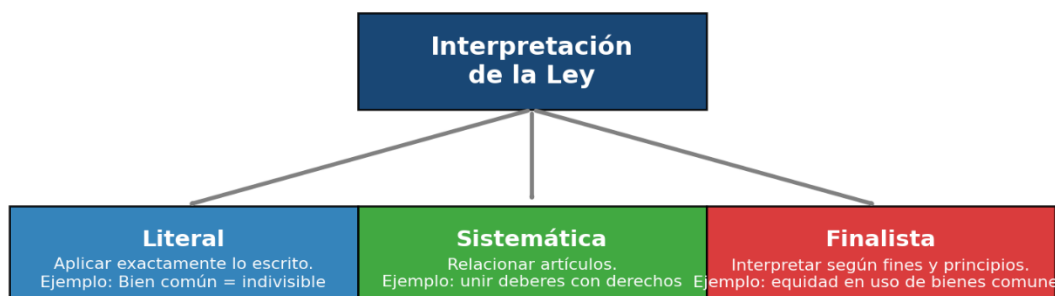
También te invito a ver, escuchar y sentir este video, que ofrece una mirada práctica y actualizada sobre los desafíos que enfrentan las comunidades en propiedad horizontal, especialmente en lo que tiene que ver con convivencia, liderazgo y el ejercicio de la participación ciudadana. Lo recomiendo porque:

- Permite ver cómo los conceptos legales que trabajamos en el curso – normas, derechos y deberes, roles de administración– se aplican en escenarios reales que muchas veces coinciden con los que tú puedes estar viviendo.
- Aporta ejemplos concretos de conflictos y soluciones, lo cual es útil para extraer buenas prácticas, entender errores comunes y aprender qué hacer distinto.
- Ayuda a visualizar el liderazgo comunitario no como algo abstracto, sino como una función que puede transformar el ambiente de la copropiedad cuando se ejerce con responsabilidad, claridad en la norma y con orientación al bien común.

[Vivir en comunidad: retos y liderazgo en Propiedad Horizontal](#)

Además, el siguiente mapa conceptual muestra tres enfoques o rutas posibles para interpretar una norma jurídica, aplicables a la Ley 675 de 2001 y a otros marcos normativos en propiedad horizontal:

Mapa Conceptual - Rutas de Interpretación de la Ley



Rutas de Interpretación de la Ley:

- a. Literal: Aplicar exactamente lo que está escrito en la ley, sin añadir ni quitar nada.
- b. Sistemática: Interpretar la norma en relación con otros artículos o disposiciones de la misma ley o de otras leyes.
- c. Finalista: Entender la norma a partir de los fines de la comunidad y los principios constitucionales, priorizando la equidad y la convivencia.

La interpretación normativa de la Ley 675 de 2001 es mucho más que un ejercicio jurídico. Es una práctica cotidiana que impacta la vida de millones de ciudadanos que habitan en edificios y conjuntos.

Este tema nos deja tres aprendizajes clave:4

Interpretar es decidir. Cada lectura de la norma implica tomar partido, resolver tensiones y buscar equilibrios entre intereses individuales y colectivos.

Interpretar es incluir. Los enfoques diferenciales (género, etnia, accesibilidad, territorio) permiten que la norma se aplique de manera más justa y equitativa.

Interpretar es participar. Los conflictos cotidianos en la propiedad horizontal son escenarios de democracia comunitaria, donde el diálogo y la negociación son tan importantes como el texto de la ley.

2. Temática 2 - Órganos de administración y control desde la perspectiva legal.

En toda copropiedad hay un aspecto central: ¿quién toma las decisiones y cómo se asegura que se cumplan? La Ley 675 de 2001 establece una estructura de gobierno que organiza la vida comunitaria: asamblea general de copropietarios, consejo de administración y administrador. Estos tres órganos, cada uno con sus funciones, representan la base de la gestión de la propiedad horizontal.

La Asamblea General de Copropietarios: Es la máxima instancia de decisión de la copropiedad y se conforma por todos los propietarios de los bienes privados o por sus representantes debidamente autorizados. Esta asamblea tiene la facultad de tomar decisiones sobre los asuntos más importantes de la copropiedad y también sobre temas establecidos por la Ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Consejo de Administración: Es el órgano de dirección y orientación de la copropiedad, elegido por la Asamblea General de Copropietarios. Su función principal consiste en velar por el cumplimiento de las decisiones de la Asamblea, supervisar la gestión del administrador, formular lineamientos para el adecuado funcionamiento de la copropiedad, entre otras.

Administrador: Es el/la representante legal de la copropiedad y el responsable de ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea General y el Consejo de Administración. Tiene a su cargo la gestión administrativa, financiera y operativa de la copropiedad, incluyendo la administración de recursos, la conservación de zonas comunes, contratación de servicios, recaudo de cuotas, entre otras.

Sin embargo, la existencia de esta estructura no garantiza por sí sola una buena gobernanza. La pregunta central de este tema es: ¿cómo deben funcionar los órganos de administración y control para lograr comunidades democráticas, transparentes y justas?

En la práctica, surgen debates recurrentes:

Concentración de poder vs. participación democrática

En algunos conjuntos, el administrador o el consejo toman decisiones sin consultar suficientemente a la asamblea, esto genera tensiones porque la asamblea es el órgano máximo. El reto es lograr un equilibrio entre eficiencia en la gestión y participación real de todos los copropietarios.

Transparencia vs. informalidad

Es común que se tomen decisiones sin dejar registros adecuados o sin cumplir el debido proceso (convocatorias, quóruns, actas).

Esto abre la puerta a conflictos y demandas. El debate es cómo fortalecer la cultura de la legalidad sin volver la gestión demasiado rígida o burocrática.

Voluntariado vs. profesionalización

Muchos consejeros o administradores ejercen sus cargos sin recibir remuneración o no tienen suficiente formación.

Otros sostienen que la administración debería profesionalizarse más, con requisitos de capacitación y mayores responsabilidades legales.

Perspectivas diferenciales

En algunos casos, los órganos de gobierno reproducen patrones de exclusión: pocos hombres mayores ocupan siempre los cargos, mientras jóvenes, mujeres o personas de comunidades diversas son relegadas.

El debate aquí es cómo democratizar realmente estos espacios y abrirlos a todas las voces de la comunidad.

En resumen, hablar de los órganos de administración y control es hablar de cómo se reparte el poder en la copropiedad, cómo se toman las decisiones y cómo se construye confianza entre quienes comparten un mismo espacio de vida.

El origen de los órganos de administración en la propiedad horizontal se encuentra en los modelos europeos de condominio, que buscaban garantizar un mínimo de organización en edificios y conjuntos. En Colombia, antes de la Ley 675, las normas eran menos claras y dejaban grandes vacíos sobre funciones, límites y procedimientos.

Con la Ley 675 de 2001 se consolidó un esquema tripartito:

Asamblea general: órgano máximo de decisión, compuesto por todos los copropietarios. Tiene funciones como aprobar presupuestos, elegir consejo y administrador, modificar reglamentos y decidir sobre asuntos de interés común.

Consejo de administración: encargado de ejecutar y vigilar que se cumplan las decisiones de la asamblea. Sirve como puente entre la comunidad y el administrador.

Administrador: responsable de la gestión diaria, ejecución de presupuestos, representación legal de la copropiedad y cumplimiento de normas.

Este modelo buscó un balance entre la participación amplia (asamblea), la dirección estratégica (consejo) y la gestión operativa (administrador).

Sin embargo, la experiencia comunitaria ha mostrado que este esquema no siempre funciona como lo plantea la ley. La falta de claridad en funciones, la ausencia de formación de quienes ocupan cargos y la concentración de poder en pocos actores han sido problemas recurrentes.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional y la Corte Suprema ha intervenido en múltiples ocasiones para aclarar el alcance de las decisiones de asamblea, la validez de las actas, el control sobre administradores y las responsabilidades legales derivadas de su gestión. Estas sentencias son un recordatorio de que los órganos de gobierno comunitario hacen parte de un entramado más amplio de derechos ciudadanos y obligaciones legales.

Con el siguiente ejemplo pondremos en contexto real lo que hemos venido desarrollando. En el conjunto residencial Montes y Valles se presenta un conflicto por la remodelación del salón comunal.

El administrador decide contratar a una empresa de remodelación sin consultar previamente a la asamblea. Argumenta que se trata de un “mantenimiento

urgente” y que la ley le otorga facultades para ejecutar el presupuesto. Sin embargo, algunos copropietarios sienten que sus derechos fueron vulnerados porque no pudieron opinar ni votar sobre la inversión.

Mientras tanto, el consejo de administración entra en tensión con el administrador. Algunos consejeros consideran que debieron ser informados antes de la contratación. Otros defienden al administrador porque creen que actuó de buena fe y con rapidez para evitar daños mayores.

El caso llega a la Personería local porque un grupo de vecinos denuncia falta de transparencia y posible mal manejo de recursos. Este conflicto se convierte en un asunto político, pues la comunidad empieza a organizarse para exigir rendición de cuentas y mecanismos de control más efectivos.

Este ejemplo muestra cómo el funcionamiento de los órganos de administración y control no es un asunto solo interno. Las decisiones que se toman —o se dejan de tomar— pueden escalar a conflictos legales, políticos y sociales. Además, visibiliza barreras comunes:

- Vecinos que no asisten a asambleas por falta de tiempo o desinterés, lo que debilita la participación.
- Jóvenes que quieren ocupar cargos en el consejo, pero encuentran resistencia de los mismos actores que llevan años en el poder.

Esto demuestra que los órganos de administración son espacios donde se ponen a prueba las capacidades democráticas de una comunidad.

A continuación, encontrarán un corto video donde se realiza una explicación clara y directa de la Ley 675 de 2001, que es la norma base para entender todos los derechos, deberes y mecanismos en propiedad horizontal en Colombia. El video ayuda a:

- Entender los conceptos básicos de la ley: qué es propiedad horizontal, cuáles son los bienes comunes y privados, cómo se define el coeficiente de copropiedad, etc.
- Entender ejemplos reales de cómo se aplican estos conceptos en comunidades, lo que facilita relacionar la teoría legal con situaciones cotidianas.
- Aclarar dudas frecuentes que suelen surgir: obligaciones de los propietarios, funciones de la administración, cómo se toman decisiones en asambleas, etc.
- Servir como punto de partida para debates y análisis más profundos en el curso, porque al tener claro lo fundamental se puede reflexionar mejor sobre normas, conflictos y liderazgo.

[Ley de Propiedad Horizontal en Colombia - Ley 675 de 2001](#)

Este esquema comparativo muestra las funciones de cada órgano, sus responsabilidades legales y los posibles puntos de conflicto.

Esquema Comparativo de Órganos de Propiedad Horizontal

Órgano	Funciones	Responsabilidades legales	Posibles conflictos
Asamblea General	Máximo órgano de decisión Aprueba presupuestos y cuotas Modifica reglamento Elige consejo y administrador	Garantizar legalidad de decisiones Proteger derechos de propietarios Cumplir límites de la Ley 675	Decisiones que exceden la ley Desacuerdos entre mayorías y minorías Falta de participación
Consejo de Administración	Ejecuta decisiones de la asamblea Supervisa al administrador Aprueba contratos y gastos Representa a la comunidad	Asegurar transparencia Responder solidariamente por irregularidades Cumplir con la ley y el reglamento	Exceso de poder frente a la asamblea Conflictos con el administrador Responsabilidad solidaria en sanciones
Administrador	Administra recursos Contrata bienes y servicios Recauda cuotas Responde por la ejecución diaria	Cumplir funciones legales (Art. 50-60 Ley 675) Manejo responsable de la cartera Cumplimiento tributario y laboral	Manejo inadecuado de recursos Falta de transparencia en contratos Incumplimiento en cobro de cartera

Los órganos de administración y control son el corazón de la vida en copropiedad. Su correcto funcionamiento asegura que las decisiones se tomen con transparencia, que los recursos se usen de manera justa y que la convivencia sea sostenible.

De este tema se desprenden tres aprendizajes fundamentales:

1. **La asamblea es la máxima autoridad.** Todas las decisiones estratégicas deben pasar por ella, y su legitimidad depende de la participación de los copropietarios.
2. **El consejo y el administrador son responsables ante la comunidad.** Sus funciones no son un cheque en blanco; deben actuar con rendición de cuentas, transparencia y sujeción a la ley.
3. **La participación diversa fortalece la democracia comunitaria.** Cuando los órganos de gobierno incluyen distintas voces —jóvenes, adultos mayores, mujeres, personas de diferentes contextos— las decisiones son más justas y legítimas.

3. Temática 3 - Régimen sancionatorio y cumplimiento normativo.

En toda comunidad organizada, las normas requieren mecanismos de control y sanción que aseguren su cumplimiento. En la propiedad horizontal, este tema es especialmente sensible: ¿cómo corregir las conductas que afectan la vida comunitaria sin vulnerar los derechos de las personas?

La Ley 675 de 2001 establece un régimen sancionatorio que regula el comportamiento de copropietarios y residentes. El objetivo es garantizar que todos(as) respeten los bienes comunes, cumplan con las obligaciones económicas y no afecten la tranquilidad de la comunidad.

La pregunta central de este tema es: ¿cómo aplicar el régimen sancionatorio de forma justa, proporcional y democrática, evitando abusos o arbitrariedades?

En la práctica, esto abre debates importantes:

Entre disciplina y abuso de poder

El administrador y el consejo pueden imponer sanciones, pero muchas veces lo hacen sin respetar el debido proceso. Esto genera desconfianza y, en ocasiones, demandas judiciales. El reto es usar las sanciones como herramientas pedagógicas, no como castigos arbitrarios.

Entre convivencia y derechos fundamentales

¿Hasta dónde puede una comunidad limitar conductas individuales? Por ejemplo: prohibir mascotas, restringir música en ciertos horarios o sancionar por uso de parqueaderos.

Aquí se abre la tensión entre normas internas y derechos constitucionales, como la libertad o el libre desarrollo de la personalidad.

Entre equidad y discriminación

Se han visto casos donde las sanciones se aplican de forma desigual: más estrictas para unos que para otros. Esto genera percepción de injusticia y rompe el tejido comunitario.

El debate es cómo garantizar que las normas se apliquen con criterios de igualdad y sin discriminación por género, edad, etnia o condición socioeconómica.

En resumen, el régimen sancionatorio es necesario para la convivencia, pero su aplicación exige criterio jurídico, transparencia y respeto por la dignidad humana.

El régimen sancionatorio en copropiedades no es nuevo. Como mencionábamos en los temas anteriores, antes de la Ley 675, existían mecanismos básicos de disciplina, pero eran dispersos e imprecisos. Esto hacía difícil controlar conductas

que afectaban la vida comunitaria, como el incumplimiento de cuotas o el uso indebido de bienes comunes.

Con la Ley 675 de 2001, se estableció un marco más claro:

- La asamblea puede definir en el reglamento interno las faltas y sanciones aplicables.
- El administrador tiene la obligación de velar por el cumplimiento de estas normas.
- El consejo participa en la vigilancia de los procesos sancionatorios.
- Las sanciones deben respetar el debido proceso: notificación, posibilidad de defensa y decisión fundamentada.

A lo largo de los años, la jurisprudencia ha ido afinando el alcance de este régimen. La Corte Constitucional, por ejemplo, ha insistido en que ninguna sanción puede desconocer derechos fundamentales. Esto significa que, aunque la comunidad tiene autonomía, esta no es absoluta y que siempre está regida por la Constitución y la ley.

Un antecedente clave es la Sentencia T-239 de 2013, donde la Corte señaló que las sanciones en copropiedades deben ser razonables, proporcionales y respetar la dignidad de las personas. Este tipo de fallos muestran que el régimen sancionatorio no puede usarse como herramienta de exclusión o represión, sino como un mecanismo para fortalecer la convivencia.

Por hablar de un ejemplo claro, en un conjunto residencial había un vecino que cada fin de semana armaba fiestas con música a todo volumen hasta la madrugada. Los demás vecinos y vecinas ya estaban cansados y empezaron a poner quejas.

El administrador primero le envió un aviso pidiéndole que bajara el volumen, pero como la situación siguió igual, decidió ponerle una multa. El vecino, enojado, dijo que lo estaban persiguiendo y que le estaban quitando su derecho a disfrutar como quisiera en su apartamento.

El tema se elevó al consejo de administración. Donde algunos pensaban que la multa estaba bien porque se debía proteger la tranquilidad de la mayoría. Otros decían que no era justo porque al vecino nunca le dieron la oportunidad de defenderse antes de sancionarlo.

Al final, el caso terminó en un juzgado, donde se empezó a discutir si esa multa era legal y si el reglamento del conjunto realmente respetaba la Constitución.

Si hubieras sido parte de esa comunidad, ¿qué habrías hecho en ese caso? ¿Apoyarías la multa o buscarías otra solución?

Este ejemplo refleja las tensiones habituales del régimen sancionatorio:

- El equilibrio entre derechos individuales y convivencia.
- La necesidad de procedimientos claros y justos.
- El riesgo de que la aplicación de sanciones genere conflictos mayores si no se maneja con transparencia.

También pone en evidencia las barreras que enfrentan poblaciones diversas. Por ejemplo, en muchos conjuntos, las sanciones afectan de manera más fuerte a familias de bajos ingresos, para quienes una multa representa una carga desproporcionada. Esto muestra la importancia de aplicar criterios de equidad y proporcionalidad.

Para ver lo que dice la norma con respecto a esto te recomendamos leer los artículos 58 al 61 de la Ley 675 de 200, que como te mencionamos anteriormente, puedes encontrarla en los recursos pedagógicos. Sin embargo, revisemos aquí unos ejemplos para contextualizar cada uno de esos artículos:

1) ¿Cuándo se usa el Comité de convivencia (art. 58)?

Para arreglar peleas de convivencia (ruidos, mascotas, uso de zonas comunes) en conjuntos residenciales. Su función no es sancionar; es proponer acuerdos y dejar acta firmada.

Te acuerdas del vecino que armó la fiesta con música a alto volumen, pues en este caso antes de multar por ruido, se cita al comité para buscar soluciones más adecuadas y acordes para poder dar a entender el comportamiento adecuado y los horarios establecidos dentro de la copropiedad.

2) ¿Qué se considera una falta no pecuniaria (art. 59)?

Cualquier conducta que viole la ley o el reglamento sin ser deuda de dinero. Ejemplos frecuentes:

- Ruido persistente en horarios prohibidos.
- Uso indebido de zonas comunes (parquear en zonas no permitidas, invadir jardines).
- Modificaciones visibles a fachadas sin permiso.
- Incumplir reglas de mascotas (suciedad, agresividad, no uso de correa).
- No acatar decisiones de asamblea o consejo, el más frecuente en este caso es sobre los horarios de mudanza.

3) ¿Qué sanciones aplican y cómo se calculan (art. 59)?

Publicación del hecho y del infractor en zonas visibles del edificio.

Multas sucesivas mientras siga la falta:

Cada multa: máximo 2 veces la cuota de expensas necesarias del infractor.

Tope total: la suma de todas no puede superar 10 cuotas.

Restricción de bienes no esenciales: salón comunal, canchas, BBQ, etc.

Nunca se restringen bienes esenciales (ascensor, circulaciones indispensables) ni de uso exclusivo (p. ej., parqueadero exclusivo).

4) ¿Quién impone y con qué garantías (art. 60)?

- Asamblea o Consejo (si el reglamento lo autoriza).

Debe existir: aviso previo (requerimiento escrito), posibilidad de defensa, debido proceso, y criterios de proporcionalidad.

El reglamento debe listar conductas y sanciones aplicables (con duración razonable para publicación y multas).

5) ¿Quién ejecuta (art. 61)?

- El administrador; puede pedir apoyo de policía si hay renuencia.

En casos graves (art. 18.1), autoridades deben acudir de inmediato.

El régimen sancionatorio y el cumplimiento normativo son pilares de la propiedad horizontal. Permiten mantener el orden, garantizar el respeto a las reglas y asegurar que la convivencia sea posible. Se trata de educar, prevenir y corregir con justicia.

De este tema se desprenden tres aprendizajes principales:

- El debido proceso es innegociable. Toda sanción debe respetar la notificación, la oportunidad de defensa y la decisión fundamentada.
- La proporcionalidad es clave. Las sanciones deben ser razonables y no afectar de manera desmedida a ninguna persona o grupo.
- El régimen sancionatorio fortalece la democracia comunitaria. Cuando se aplica con transparencia y equidad, genera confianza en las reglas y en las instituciones de la copropiedad.

Con esto finalizamos el Módulo 1, dedicado al Marco jurídico avanzado de la propiedad horizontal. Hemos recorrido la interpretación de la norma, la función de los órganos de gobierno y el régimen sancionatorio. Estos tres temas en conjunto permiten comprender cómo la Ley 675 de 2001 no es solo un texto legal, sino una herramienta viva para construir comunidades más democráticas, justas y sostenibles.

El siguiente módulo llevará este aprendizaje al terreno de la gestión de conflictos jurídicos, mostrando cómo la interpretación de la ley y el funcionamiento de los órganos se ponen a prueba en situaciones concretas de disputa, mediación y conciliación. Allí, la comunidad aprenderá a transformar el conflicto en oportunidad de participación y fortalecimiento ciudadano.

4. Glosario

- Asamblea General: Órgano máximo de decisión en una copropiedad, integrado por todos los copropietarios. Sus decisiones, tomadas conforme a la Ley 675 de 2001 y al reglamento interno, son obligatorias para todos los miembros de la comunidad.
- Consejo de Administración: Órgano de dirección intermedio que representa a la comunidad frente al administrador, vela por la ejecución de las decisiones de la asamblea y ejerce control sobre la gestión administrativa.
- Administrador: Persona natural o jurídica encargada de la gestión diaria de la copropiedad, su representación legal y la ejecución de los presupuestos, reglamentos y decisiones de los órganos de gobierno.
- Bien Común: Espacio, servicio o elemento de la copropiedad que pertenece a todos los copropietarios de manera indivisible, como jardines, pasillos, techos, ascensores, salones comunales o zonas de parqueo colectivo.
- Régimen Sancionatorio: Conjunto de reglas que permiten sancionar las conductas que afectan la convivencia comunitaria. Incluye faltas, procedimientos y sanciones, que deben aplicarse respetando el debido proceso.

- Debido Proceso: Garantía legal y constitucional que asegura que toda persona, antes de ser sancionada, tenga derecho a ser notificada, escuchada, presentar defensa y recibir una decisión fundamentada.
- Interpretación Normativa: Proceso mediante el cual se entiende y aplica el contenido de una ley. En la propiedad horizontal puede ser literal (aplicación exacta del texto), sistemática (relación con otras normas) o finalista (atendiendo a los objetivos de la norma).
- Reglamento de Propiedad Horizontal: Documento que contiene las reglas internas de cada copropiedad, aprobado por la asamblea y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Establece derechos, deberes, sanciones y normas de convivencia específicas para esa comunidad.
- Convivencia Comunitaria: Conjunto de relaciones sociales que se construyen en una copropiedad y que permiten vivir en armonía, respetando los derechos individuales y colectivos.
- Participación Democrática: Principio según el cual todos los copropietarios tienen el derecho a intervenir en las decisiones de la comunidad, mediante voto en asambleas, voz en consejos o aportes en espacios de deliberación.
- Autonomía de la Copropiedad: Capacidad que tiene la comunidad de regular sus propios asuntos a través de la asamblea y el reglamento interno, siempre en el marco de la Constitución y la ley.
- Proporcionalidad: Principio según el cual toda sanción o medida adoptada en la copropiedad debe ser razonable, justa y equilibrada con respecto a la falta cometida.
- Transparencia: Valor que guía la gestión comunitaria para que las decisiones, contrataciones y uso de recursos sean claros, documentados y conocidos por todos los copropietarios.
- Equidad: Principio que orienta la vida en comunidad, buscando que todas las decisiones y normas beneficien de manera justa a todos los miembros, sin discriminación.

- Jurisprudencia: Conjunto de decisiones de jueces y tribunales que interpretan y precisan el alcance de las leyes, y que sirven como guía para resolver conflictos en las copropiedades.
- Quórum: Número mínimo de copropietarios (o coeficientes de propiedad) requerido para que una asamblea pueda deliberar o tomar decisiones válidas.

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.

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

Sánchez, C. A. (2010). *Comentarios a la Ley 675 de 2001: Régimen de Propiedad Horizontal*. Bogotá: Editorial Temis.

Restrepo, J. F. (2018). Gobernanza y democracia en la propiedad horizontal: retos de la participación ciudadana en comunidades cerradas. *Revista de Derecho Privado*, (34), 45-68. <https://doi.org/10.15425/redepriv.34.2018.03>

Vargas, M. P. (2020). Convivencia y conflictos en propiedad horizontal: análisis sociojurídico. *Revista de Estudios Socio-Jurídicos*, 22(2), 115-140. <https://doi.org/10.7440/resj22.2.2020.06>

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

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

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). *Lineamientos de participación ciudadana 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