

Convivencia en la Propiedad Horizontal.

Por: Leonel Rojas Ortiz*

Cambio en las interacciones sociales s. XX - s. XXI

Los desarrollos urbanísticos en Edificios y Conjuntos bajo la Ley 675 de 2001 o Régimen de Propiedad Horizontal (RPH) se caracterizan por la confluencia de bienes privados y bienes comunes o de copropiedad, en el caso de la vivienda, sistema masificado desde 2013 con los programas gubernamentales: “Cien mil viviendas”, “mi casa ya” y “Casa ahorro”; como alternativa para hacerle frente al déficit de vivienda, así como para la atención de población considerada vulnerable por diversas causas socioeconómicas y culturales con Viviendas de Interés Social (VIS), Viviendas de Interés Prioritario (VIP) y viviendas de Interés Prioritario por Asignación (VIPA) o gratuitas sujetas al RPH, lo que ha generado comunidades cada vez más grandes y diversas.

Cifras en algunos estudios sectoriales en Propiedad Horizontal (PH) en las ciudades y municipios del país dan cuenta de más de diecisiete mil Edificios y Conjuntos en la capital del país, donde residen más del 70% de los bogotanos, a nivel nacional se estiman más de sesenta mil copropiedades donde residen más del 65% de los colombianos, es de reconocer que no todas las P H son de uso residencial existen otros usos que posibilitan afirmar que ahora más del 80% de las interacciones sociales se dan al interior de lo común en contraste con lo público en el pasado.

El cambio originado está llevando a que más colombianos ahora interactúen en un espacio cerrado o copropiedad que involucra nuevas maneras de compartir los espacios, responder por obligaciones económicas y participar haciendo parte activa en las decisiones y la dirección de ellos. Desde lo habitacional, esta creciente alternativa de vivienda se presenta como la solución ideal para lograr mayor seguridad y convivencia de varias familias en un área en la cual antes podía vivir una sola, así como poder compartir gastos de una serie de nuevos servicios comunes que de manera individual serían onerosos.

*Docente-Investigador social, del Observatorio social de la Propiedad Horizontal. Contacto: noelrotiz@yahoo.com

De la convivencia en la P H

Desde la noción de convivencia o “acción de convivir” que se ha construido a partir del origen epistemológico de convivir que procede del latín convivere que significa vivir en compañía de otro u otros, al menos tres elementos contienen la noción: sujetos, espacios y relaciones, identificándolos en Propiedad Horizontal (P H), se tienen:

Sujetos por su rol

1. Los Copropietarios, residentes y visitantes
2. La administración (la administradora (o) y el consejo de administración, comités de convivencia)
3. Los contratistas de servicios comunes y proveedores de bienes
4. Los Constructores
5. Entes gubernamentales de apoyo

Relaciones

1. Físicas y simbólicas
2. Entre los sujetos por su rol en P H
3. Entre los sujetos en los espacios
4. Con el medio ambiente

Espacios por su ámbito

1. Los espacios públicos o entorno próximo del municipio o ciudad
2. Zonas privadas
3. Zonas comunes

La realidad de las nuevas dinámicas sociales sectoriales de las personas y por ende de las familias colombianas que se involucran al interior de la Propiedad Horizontal (P H) dista significativamente del deber ser expresado en el segundo principio orientador de la Ley 675 de 2001 “ Convivencia pacífica y solidaridad social”, lo que se demuestra en estudios sectoriales que indagan sobre el buen-vivir en la P H, pues la conflictividad entre vecinos de la comunidad al interior de los inmuebles en P H se da principalmente por: excesos de ruido, tenencia de animales de compañía, uso inadecuado de las zonas o áreas comunes, entre otros tantos todos ellos atizados por la verticalidad y los encerramientos con control de acceso.

Son diversas las causas de las diferencias entre el ser y el deber ser:

- Vivir al interior de copropiedades es considerado como un ascenso social

al que posiblemente los nuevos copropietarios no están preparados por sus costumbres barriales.

- Los vendedores de inmuebles residenciales ilusionan a los compradores con el mejor vivir en comunidad con servicios comunes que involucran adicional a derechos de disfrute, deberes de convivir en comunidad.
- Se cree en el mito urbano que la convivencia es un sub producto contratado con la administración de la copropiedad y se acude a ella para que de solución a las diferencias entre vecinos perdiendo de vista que el RPH incluye “la autogestión” de las diferencias presentadas entre los diferentes miembros de la comunidad de la copropiedad – copropietarios, residentes, consejeros y proveedores de servicios comunes-, en síntesis, de los usuarios de la copropiedad.
- Se pierde de vista que al vivir en comunidad le es connatural el conflicto que vale decir no resulta fácil eliminar se gestiona.
- Se confunde compartir en comunidad: celebraciones sociales y participar en eventos de integración, con con-vivir en comunidad: capacidad de vivir juntos en la deferencia desde el respeto mutuo.

Mecanismos de resolución de conflictos en P H.

Los legisladores de comienzos de siglo acertadamente con el art. 58 del Título II del RPH “De la solución de conflictos, Del procedimiento para las sanciones, De los recursos y de las sanciones” dieron origen a la autogestión de las controversias al interior de la comunidad que se conforma al interior de edificios y conjuntos por medio de un comité de convivencia cuya naturaleza es ser uno de los mecanismos de solución de conflictos al que pueden acudir los copropietarios, residentes y los órganos de dirección o control de la copropiedad, debido a las diferencias que se presentes entre ellos y en razón a la vida en comunidad al interior de la copropiedad.

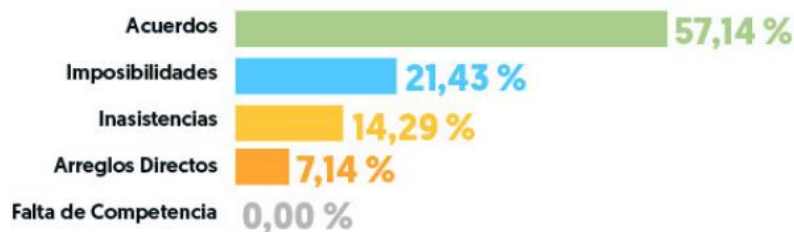
El comité es un cuerpo colegiado con un número impar de miembros elegidos por la asamblea de copropietarios para un periodo presupuestal que actuará con independencia a los órganos de dirección de la copropiedad, la participación en este es ad honorem.

Se han identificado como algunas funciones del comité:

- Liderar actividades de capacitación y fomento de la convivencia en armonía al interior de la copropiedad.
- Generar convenios con las instituciones u organizaciones que puedan aportar y apoyar a la convivencia.

- Construir y preservar la armonía en las relaciones interpersonales y colectivas dentro de la comunidad.
- Surtir la vía conciliatoria de los conflictos organizativos.
- Abocar mediante el procedimiento de conciliación en equidad, los conflictos comunitarios susceptibles que se puedan solicitar de tramitación, desistimiento, querrela y conciliación.
- Atender las solicitudes de mediación solicitada por alguna de las partes en diferencia o controversia
- Desarrollar el debido proceso a los infractores de las normas internas de convivencia
- Facilitar la resolución de la controversia o diferencia y presentar alternativas de acuerdo entre las partes.

Resolución de controversias de propiedad horizontal a través de la conciliación en equidad 2021



Temas más frecuentes	<input type="radio"/> Injurias y calumnias
	<input type="radio"/> Manejo de mascotas
	<input type="radio"/> Convivencia entre vecinos [ruidos]
Otros temas	<input type="radio"/> Humedales
	<input type="radio"/> Parqueaderos
	<input type="radio"/> Uso de zonas comunes

Aportando datos para entender interacciones sociales en P H, Para leer documento completo en la fuente... [Cartilla de propiedad horizontal \(ccb.org.co\)](http://ccb.org.co)

Convivencia armónica

Al calificarla de armónica en el sentido de la amistad y buena correspondencia entre las personas y su ambiente, se constituye en un reto que surge de sus interacciones fortalecidas con el buen trato pues consecencialmente toda vida en comunidad

tiene inherente relaciones de discrepancia alimentadas por lo diverso que confluye en P H.

En la actual práctica en las copropiedades una de las últimas decisiones en las reuniones ordinarias anuales de asamblea es la elección con gran dificultad, de la conformación del comité de convivencia, tal vez por ser considerado implícitamente como de poca monta, un imaginario colectivo quizás alimentado, entre otras, por el contenido del informe que estos exponen a la asamblea centrado en actividades de integración social, sin querer decir que esas actividades sean menos importantes para la vida en comunidad, lo que si es que dista abismalmente de su naturaleza expresada en el numeral 1 del Art. 58 de la Ley 675 “Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia,... el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad”

Observaciones recientes a copropiedades de más de diez años de constituidas, en donde se identifican controversias sociales muy arraigadas en sus interacciones, han develado que lo fundamental en un cuerpo colegiado al cual reglamentariamente se le ha conferido el papel de mediador frente a las diferencias, no posean un reglamento interno concertado entre ellos como medio de regular el funcionamiento del comité, las interacciones de los miembros de este y de establecer las responsabilidades de las personas que lo integran, así como una guía de mediación que facilite lograr su cometido, se invita a todos los actores sectoriales a validar en su copropiedad cual es el estado de su comité, en que están centradas sus acciones y que tanto podría estar cumpliendo su misión orientada a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad de no ser así, de manera particular se insta a los administradores que acudiendo al numeral 4.1 de la NTS SI 02, planteen acciones prioritarias.

Lo anterior, puede ser la oportunidad social de fortalecer el deber-derecho de autorregulación de los conflictos acudiendo a la oferta institucional que se sabe tiene programas de capacitación que buscan ayudar a la descongestión de las casa de

justicia local con programas de formación en mecanismo alternativos de solución de conflictos, de conciliadores en equidad, como también, con la divulgación de marcos normativos como el código de seguridad y convivencia ciudadana, o facilitando internamente procesos de capacitación y formación que sensibilicen a la comunidad para entre todos como una COMUNIDAD ACTIVA TRABAJANDO se logre vivir como VECINOS EN ARMONÍA.