

Tema
Controversias respecto a bienes comunes – régimen de propiedad horizontal.
CRM
42350
Problema(s) jurídico(s)
¿Cuáles son las alternativas con las que cuenta una entidad pública propietaria de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, para resolver controversias que se presenten respecto al mantenimiento y reparación de bienes comunes?
Análisis jurídico
El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define los tipos de bienes que conforman una copropiedad, entre los cuales se encuentran los bienes comunes y los bienes comunes esenciales. Respecto de los recursos para el mantenimiento de los bienes comunes, el artículo 29 ibidem señala la obligatoriedad a cargo de los propietarios, de contribuir con el pago de expensas necesarias para su conservación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. De dichas normas se desprende que el mantenimiento, la reparación y la eventual reconstrucción de los bienes comunes esenciales de una edificación sometida a régimen de propiedad horizontal, entre los cuales se encuentran las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas, son responsabilidad de la copropiedad, que tiene la obligación legal de contribuir a ello por medio de las expensas necesarias. En relación con los conflictos que se puedan presentar en la propiedad horizontal, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 abarca dos escenarios: i) acudir al comité de convivencia de la copropiedad y ii) acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos. A su vez, de no dirimirse la controversia a través del comité de convivencia o por medio de los mecanismos de resolución de conflictos, las partes pueden acudir al proceso verbal sumario de que trata el artículo 390 del Código General del Proceso, siempre que el asunto verse sobre los temas comprendidos en la disposición antes citada o respecto a obligaciones de los propietarios respecto a bienes de dominio particular. Sin perjuicio de las alternativas referidas, es preciso mencionar que la Ley 1801 de 2016, “<i>Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana</i>”, incluye medidas correctivas tendientes a dirimir los conflictos de convivencia que puedan presentarse en la copropiedad, como las relacionadas con control de mascotas, ingreso a unidades privadas, ejecución de obras sin licencia, entre otras conductas.
Respuesta
Las alternativas jurídicas frente al problema antes referido son las siguientes: (i) Podría acudirse al procedimiento que contemple el reglamento de propiedad horizontal y llevar el caso ante el comité de convivencia; (ii) acudir a los mecanismos de resolución de conflictos; (iii) revisar la procedencia de acudir al proceso policivo, de considerarse la ocurrencia del comportamiento contrario a la convivencia que está señalado en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 1801 de 2016. Para tal efecto, debe contemplarse la mediación policial para buscar la solución a la controversia; (iv) El proceso verbal sumario de que trata el artículo 390 de la Ley 1564 de 2012 (CGP), sería una alternativa a considerar, debido a que es la vía expresamente consagrada en la ley para dirimir conflictos relativos a la propiedad horizontal.