



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Circular N° 06-24

Enero 31 de 2024

En torno a los derechos y deberes de los copropietarios Notas para la comunidad-Consejo de administración

Convivir en propiedad Horizontal es todo un reto. Siempre reclamamos nuestros Derechos, pero se nos olvida que por cada derecho que tenemos este conlleva un deber. La ley 675 no estableció ningún capítulo, artículo o apartado, que definiera de manera taxativa los derechos de los copropietarios, salvo que alude a algunos de ellos en las orientaciones técnicas propias de esta Ley descritas en su articulado, por ejemplo.

Cada propietario tiene derecho de dominio exclusivo sobre su unidad privada. Quiere decir que puede vender, enajenar, gravar o ceder la tenencia de su unidad privada, a cualquier título.

- **Su Deber es:** Si usted señor propietario compro un inmueble para uso residencial, no puede cambiar el uso de suelo de su vivienda y colocar negocio en él. Si, su inmueble es para la renta, hay que ser cuidadoso a quien se le arrienda e informar a la administración a quienes le arrendamos, recordemos que los daños y perjuicios de nuestros arrendatarios finalmente los asume el propietario del inmueble si el arrendatario no responde. Ejecutar de inmediato las reparaciones en el privado cuando sea necesario, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, y resarcir los daños que se ocasionen.

El propietario tiene derecho a usar áreas comunes como, jardines, piscinas y andenes, entre otros.

- **Su Deber es:** Sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios, podemos hacer uso de las zonas comunes siempre y cuando se haga según el destino de los mismos, por ejemplo: los parqueaderos no son zonas de depósito privado, los andenes no son sitio de juegos, entre otros.

Todos los propietarios tienen derecho a vivir en un ambiente limpio, saludable y estético.

- **Su Deber es:** Hay que cumplir las normas de buena educación y el manual de convivencia de nuestra urbanización, por ejemplo: ser estrictos con no arrojar basura, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, o utilizar las zonas comunes como sanitario para las mascotas. No se



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

debe colgar ropa en las ventanas esto afecta la estética de la copropiedad y hace que se vea desorganizada y descuidada

Según la Sentencia T-462/19, Derecho a la intimidad y tranquilidad y Según las disposiciones ambientales, auditivas y visuales.

- **Su Deber es:** El ruido excesivo también puede vulnerar un derecho fundamental, la intimidad personal y familiar (art. 15 C.P.), Evitar producir niveles de ruido que no se tiene la carga de soportar, en horarios no adecuados y/o lugares no adecuados.

Tiene derecho a tener un animal de compañía, si así, lo desea.

- **Su Deber es:** Hay normas sobre tenencia de mascotas, urbanidad y aseo. La Ley 746 del 19 de julio del 2002 reglamenta la tenencia y manejo de mascotas, y establece sanciones para quienes incumplan con las normas. Las mascotas no pueden transitar sueltas por las zonas comunes, los dueños de las mascotas están en la obligación de recoger los excrementos, a mantenerlos en ambientes saludables, entre otros.

Derecho al debido proceso

- **Su Deber es:** Presentarse en el momento que sea requerido por algún órgano administrativo de la copropiedad, cambiar de conducta cuando está incurriendo en error. Para evitar incurrir en faltas de convivencia, se debe leer el reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia de la unidad y la Ley 675 de 2001.

A que se le hagan los debidos mantenimientos preventivos y correctivos a las zonas comunes esenciales y zonas comunes no esenciales de su copropiedad.

- **Su Deber es:** Pagar la cuota de administración y demás cuotas extraordinarias que se aprueben en la asamblea general de copropietarios de su conjunto. A pagar los intereses de mora, generados por el no pago de las expensas comunes.

Derecho a ser escuchado, elegir y ser elegido. Todos los propietarios de bienes privados que integren la urbanización, tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en las asambleas de la copropiedad según sea su naturaleza, a ser atendidos en la oficina de administración y por demás órganos de administración cuando lo requieran.

- **Su Deber es:** Hacer sus descargos en momento y lugar indicados, con educación y siguiendo el debido proceso. Participar activamente en las diferentes reuniones que se originen en la copropiedad. Cumplir con los mandatos que se aprueben en las asambleas de la copropiedad.

EN TANTO A LOS DERECHOS CONSAGRADOS EN NUESTRO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

En la propiedad horizontal, quien decida adquirir un bien inmueble bajo este régimen, debe ser consciente de que su propiedad no es absoluta, dentro del marco de la función social, en la medida en que el uso, goce, disfrute y disposición de la propiedad raíz que se adquiere está sujeta a las limitaciones contenidas en la Ley 675 de 2001, en las normas urbanísticas, policivas y especialmente en las normas contenidas en los reglamentos de la propiedad horizontal. No obstante, algunos reglamentos de propiedad horizontal no alcanzan a detallar las obligaciones y los derechos de manera clara, lo que hace aún más difícil la aplicación de sanciones a los propietarios o tenedores que las incumplan. No es el caso de Alcázar, Urbanización o conjunto residencial que definió los derechos de los copropietarios en su Reglamento de Propiedad Horizontal, los cuales compartimos a continuación para su conocimiento y apropiación

----- CAPITULO 9: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. -----	
ARTICULO 38 / DERECHOS - NORMA GENERAL. Cada propietario y sus sucesores a --	
	cualquier título en el dominio, podrá ejercer sobre su bien de dominio particular el derecho de dominio en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones establecidas en la ley o en este reglamento. Cada propietario podrá enajenar libremente su unidad, gravarla, darla en usufructo, arrendamiento o a cualquier otro título, siempre que tales --
	actos no se hallen limitados por disposiciones legales y no atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria y la continuidad de la Urbanización. Los propietarios, poseedores u ocupantes de bienes privados o de dominio particular y exclusivo podrán servirse de los bienes afectados al uso y servicio común, siempre y cuando los utilicen según su naturaleza o destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar de igual derecho a los demás, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos y respetando la afectación al uso de todos los propietarios o el uso de parte de los propietarios, tal como se prevé en este reglamento. -----



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

ARTICULO 39. DERECHOS. Además del derecho general consagrado en el artículo anterior, con relación a cada unidad de dominio privado, los propietarios y en lo pertinente los ocupantes, tendrán los siguientes: -----

- a) Beneficiarse y disfrutar de los bienes afectados al uso común, debiendo ajustarse al orden y a las normas de convivencia establecidas en este reglamento, en la ley y a las normas especiales que, para su uso, dicte el Consejo de Administración o la Asamblea. -----
- b) Solicitar al Administrador cualquiera de los servicios que éste deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este reglamento. -----
- c) Intervenir en la Asamblea de Propietarios, con derecho a voz y voto. -----
- d) Participar en el patrimonio de la persona jurídica, a prorrata de su coeficiente de copropiedad en la misma. -----
- e) Pedir a la autoridad competente, si no lo hiciera el Administrador, su intervención para que los propietarios, tenedores o moradores de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento cesen en tales conductas. -----
- f) Solicitar la intervención del Comité de Convivencia, para procurar dirimir cualquier conflicto que le afecte directamente y que no haya podido ser resuelto por el Administrador o por el Consejo de Administración. -----
- g) Solicitar al Administrador o al Consejo de Administración la convocatoria de la Asamblea, cuando lo estime necesario. -----

h) Elegir y ser elegido como miembro de los Organos de Administración. -----

i) Ejecutar por su cuenta, los actos y obras urgentes que exijan la conservación, reparación y administración de los bienes comunes cuando amenacen ruina y no lo haga oportunamente el Administrador. -----

Cuando el propietario haya notificado al Administrador y al Consejo de Administración, acompañando la comunicación con dos cotizaciones escritas sobre los daños, sin recibir respuesta favorable en el término de dos (2) días hábiles contados a partir de la fecha y hora de recibo de la última comunicación en tal sentido, se entenderá que la administración acepta que el propietario puede ejecutar las labores de reparación necesarias y exigir el reintegro de los dineros que correspondan, aún por la vía ejecutiva, salvo que el mismo propietario o sus tenedores a cualquier título no presten la colaboración requerida para resolver el problema. -----



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

Para las obligaciones establecidas en el mismo Reglamento de Propiedad Horizontal consulte el artículo 40 de RPH.