



---

# Propiedad Horizontal

*Normas y Jurisprudencia*

(Edición 2017.11.13)

Editado por: José Libardo López Montes

**Sobre el artículo segundo de la LEY 675 de 2001.08.03 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.**

**ARTÍCULO 2°. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY.** Son principios orientadores de la presente ley:

**1. Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la **función social** y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la **normatividad urbanística** vigente.

**2. Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

**Concordante:** Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016); Art. [26](#); Art. [27](#); Art. [33](#), que dicen:

**ARTÍCULO 26. DEBERES DE CONVIVENCIA.** Es deber de todas las personas en el territorio nacional comportarse de manera favorable a la convivencia. Para ello, además de evitar comportamientos contrarios a la misma, deben regular sus comportamientos a fin de respetar a las demás personas, en el ejercicio de sus derechos y deberes ciudadanos, en su vida, honra y bienes, de conformidad con la Constitución Política y las leyes, y especialmente con lo dispuesto en la presente ley.



**ARTÍCULO 27. COMPORTAMIENTOS QUE PONEN EN RIESGO LA VIDA E INTEGRIDAD.** Los siguientes comportamientos ponen en riesgo la vida e integridad de las personas, y, por lo tanto, son contrarios a la convivencia:

1. Reñir, incitar o incurrir en confrontaciones violentas que puedan derivar en agresiones físicas.
2. Lanzar objetos que puedan causar daño o sustancias peligrosas a personas.
3. Agredir físicamente a personas por cualquier medio.
4. Amenazar con causar un daño físico a personas por cualquier medio.
5. No retirar o reparar, en los inmuebles, los elementos que ofrezcan riesgo a la vida e integridad.
6. Portar armas, elementos cortantes, punzantes o semejantes, o sustancias peligrosas, en áreas comunes o lugares abiertos al público. Se exceptúa a quien demuestre que tales elementos o sustancias constituyen una herramienta de su actividad deportiva, oficio, profesión o estudio.
7. Portar armas neumáticas, de aire, de fogeo, de letalidad reducida o sprays, rociadores, aspersores o aerosoles de pimienta o cualquier elemento que se asimile a armas de fuego, en lugares abiertos al público donde se desarrollen aglomeraciones de personas o en aquellos donde se consuman bebidas embriagantes, o se advierta su utilización irregular, o se incurra en un comportamiento contrario a la convivencia.

**PARÁGRAFO 1°.** Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
Numeral 1	Multa General tipo 2.
Numeral 2	Amonestación; Participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia.



Numeral 3	Multa General tipo 3.
Numeral 4	Participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia; Multa General tipo 2.
Numeral 5	Construcción, cerramiento, reparación; o mantenimiento de inmuebles; Remoción de bienes; Reparación de daños materiales de muebles; Destrucción de bien.
Numeral 6	Multa General tipo 2. Prohibición de ingreso a eventos que involucren aglomeraciones de público complejas o no complejas, destrucción de bien.
Numeral 7	Multa General tipo 2. Prohibición de ingreso a eventos que involucren aglomeraciones de público complejas o no complejas, destrucción de bien.

**PARÁGRAFO 2°.** En todos los comportamientos señalados en el presente artículo, se deberá utilizar la mediación policial como medio para intentar resolver el conflicto.

**ARTÍCULO 33. COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA TRANQUILIDAD Y RELACIONES RESPETUOSAS DE LAS PERSONAS.** Los siguientes comportamientos afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas y por lo tanto no deben efectuarse:

1. En el vecindario o lugar de habitación urbana o rural: Perturbar o permitir que se afecte el sosiego con:
  - a) Sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario, cuando generen molestia por su impacto auditivo, en cuyo caso podrán las autoridades de Policía desactivar temporalmente la fuente del ruido, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo;
  - b) Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios o maquinaria que produzcan ruidos, desde bienes



muebles o inmuebles, en cuyo caso podrán las autoridades identificar, registrar y desactivar temporalmente la fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones **en horas permitidas**;

**c) Actividades diferentes a las aquí señaladas en vía pública o en privado, cuando trascienda a lo público, y perturben o afecten la tranquilidad de las personas.**

**2. En espacio público, lugares abiertos al público, o que siendo privados trasciendan a lo público:**

**a) Irrespetar las normas propias de los lugares públicos tales como salas de velación, cementerios, clínicas, hospitales, bibliotecas y museos, entre otros.**

**b) Realizar actos sexuales o de exhibicionismo que generen molestia a la comunidad.**

**Concordancia:** Corte Constitucional, Sentencia [T-030 de 2017.01.24](#), Magistrado Ponente Dra. Gloria Stella Ortiz Delgado.

**c) Consumir sustancias alcohólicas, psicoactivas o prohibidas, no autorizados para su consumo.**

**d) Fumar en lugares prohibidos.**

**Concordancias:** Ley 1335 de 2009; Art.[19](#)

**e) Limitar u obstruir las manifestaciones de afecto y cariño que no configuren actos sexuales o de exhibicionismo en razón a la raza, origen nacional o familiar, orientación sexual, identidad de género u otra condición similar.**



**Concordancias:** Corte Constitucional, Sentencia [T-030-17](#) de 24 de enero de 2017, Magistrado Ponente Dra. Gloria Stella Ortiz Delgado.

**PARÁGRAFO 1°.** Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
Numeral 1	Multa General tipo 3; Disolución de reunión o actividad que involucre aglomeraciones de público no complejas.
Numeral 2, literal a	Multa General tipo 3.
Numeral 2, literal b	Multa General tipo 3.
Numeral 2, literal c	Multa General tipo 2; Disolución de reunión o actividad que involucre aglomeraciones de público no complejas.
Numeral 2, literal d	Amonestación.
Numeral 2, literal e	Multa general tipo 1.

**PARÁGRAFO 2°.** No constituyen actos sexuales o de exhibicionismo los besos o caricias que las personas, sin importar su género, color de piel, orientación sexual o identidad de género, manifiesten como expresiones de cariño, en ejercicio de su derecho al libre desarrollo de la personalidad.

**3. Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

**4. Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los



---

edificios o conjuntos de **uso comercial o mixto**, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán **respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común**.

**5. Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

**Concordancias:** 2007.01.19 Corte Constitucional [Sentencia T-011 de 2007.01.19](#), M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil

Según el artículo segundo de la Ley 675 de 2001, tenemos lo siguiente:

**1.** Que se definen los principios orientadores para la aplicación de la Ley 675 de 2001, en la forma siguiente:

**1.1.** Respetar la función social de la propiedad y para ello, -entre otros deberes- los reglamentos de propiedad horizontal, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.<sup>1</sup>

**1.2.** Respetar la función ecológica de la propiedad. Este deber, además de ajustar el reglamento de propiedad horizontal a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente, debe tener en cuenta el marco jurídico general de las normas ambientales.

**1.3.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones de convivencia pacífica, de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Tres elementos bien importantes para la coexistencia comunitaria.

**2.** Que el fin de esa regulación es el siguiente:

**2.1.** Garantizar la seguridad en los inmuebles sometidos a ella.

---

<sup>1</sup>



2.2. Garantizar la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella.

2.3. Garantizar la función social de la propiedad.

**Este documento es informativo. Para el estudio de casos concretos, no dude en contactarnos.**