

LOS MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y SU APLICACIÓN
EN LAS OBLIGACIONES DE CARÁCTER NO PECUNIARIO
Conflict Resolution Mechanisms and Their Application to Non-Pecuniary Obligations

FELIPE RUBIO ESPAÑA¹

Corporación Universitaria Remington
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Programa de Derecho
Diplomado en Conciliación en Derecho con Enfoque Diferencial
2025

RESUMEN

Solemos referirnos a las obligaciones no pecuniarias en materia de propiedad horizontal desde otros conceptos, pero mediante este artículo se analiza la sanción por

¹ Estudiante por homologación en el pregrado de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Corporación Universitaria Remington felipe.rubio.7582@miremington.edu.co

el incumplimiento a ellas y la aplicación de los mecanismos resolución de conflictos como una alternativa anterior y posterior a la imposición de la sanción, la pregunta de investigación busca establecer si los mecanismos de resolución de conflictos son idóneos y jurídicamente viables en conflictos de este tipo. Con el objetivo de examinar el ordenamiento jurídico aplicable mediante una metodología cualitativa teniendo como principal resultado que los mecanismos como la conciliación, la transacción y la mediación tienen sustento legal suficiente para ser incorporados antes y después de la aplicación de sanciones, y pueden generar soluciones eficaces, pero sobre todo que promuevan la solución pacífica de conflictos.

Palabras clave: Propiedad horizontal, mecanismos de resolución de conflictos, conciliación.

ABSTRACT

Obligations of a non-pecuniary nature within the context of horizontal property are often approached from alternative conceptual frameworks. However, this article analyzes the sanctions arising from their breach and explores the application of conflict resolution mechanisms both before and after sanctions are imposed. The research question aims to determine whether these mechanisms are suitable and legally viable for resolving such disputes. Using a qualitative methodology, the article examines the applicable legal framework and concludes that mechanisms such as conciliation, transaction, and mediation possess sufficient legal grounding to be implemented at various stages of the conflict. These tools not only offer effective solutions but, more importantly, foster peaceful resolution of disputes among co-owners.

Key words: Horizontal property, conflict resolution mechanisms, conciliation

INTRODUCCIÓN

En la aplicación del régimen de propiedad horizontal encontramos la aplicación de las obligaciones no pecuniarias por medio de las cuales se promueve la convivencia pacífica entre los comuneros, de modo que el incumplimiento de deberes de tipo no pecuniario se puede convertir en un incumplimiento y traducirse a una sanción, esta imposición de sanción ha generado conflictos jurídicos y sociales, especialmente cuando se afecta el debido proceso o no existe claridad normativa. La pregunta central

del artículo es: ¿son viables y eficaces los mecanismos alternativos de resolución de conflictos en contextos de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias dentro de la propiedad horizontal?

El objetivo general es analizar la procedencia y aplicación normativa de los mecanismos de resolución de conflictos frente a obligaciones no pecuniarias, mientras que los objetivos específicos son: 1) Identificar los elementos jurídicos que sustentan la imposición de sanciones; 2) Examinar la aplicación de mecanismos alternativos antes de la sanción; 3) Determinar la viabilidad de la conciliación como requisito de procedibilidad posterior a la sanción.

Este trabajo encuentra su justificación debido a que es necesaria la aplicación en las necesidades de ofrecer una perspectiva diferente que permita el cumplimiento de dichas obligaciones, pero sobre todo que promueva la resolución pacífica de conflictos y no la tradicional aplicación punitiva. La metodología a emplearse cualitativa desde un análisis normativo. La estructura del artículo se compone de tres capítulos: el primero aborda el fundamento legal de las obligaciones no pecuniarias; el segundo examina los mecanismos de solución de conflictos en la etapa pre-sancionatoria; el tercero explora su aplicación posterior a la imposición de sanciones.

DESARROLLO DEL ARTICULO

Capítulo 1. Fundamento de las obligaciones no pecuniarias

Como seres humanos somos nuestra principal característica ser sociales por naturaleza tal como fue descrito por Aristóteles, de allí entonces que actualmente nos hemos confinado en pequeños apartamentos, estos a su vez cuentan con ciertas características que logran encuadrar en lo que definimos como propiedades horizontales. Así entonces lo que pretende este capítulo es realizar un acercamiento al concepto de propiedad horizontal para luego abordar las obligaciones no pecuniarias, generando un espacio introductorio.

Fue precisamente un estallido social el que nos permitió regular algunos aspectos de lo que hoy conocemos como propiedad horizontal; este concepto se remonta al tan reconocido bogotazo, Según Urbina y Zambrano (2009) este evento histórico transformó las dinámicas residenciales e implicó la expedición del decreto 1286 del 21 de abril de 1948 “Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”

posteriormente ajustado por la ley 182 de diciembre 29 de 1948, esto en razón a los daños graves ocasionados y con el fin de “facilitar la reconstrucción de los sectores afectados” según las consideraciones del mismo decreto 1286.

En el presente debemos remitirnos a la ley 675 del 2001 para referirnos al régimen de propiedad horizontal, mediante ella se reguló de manera más específica esta forma en la cual coexisten bienes de propiedad privada y bienes comunes dentro de un mismo edición o conjunto. De modo que para una mejor ilustración podemos referirnos a propiedad privada aquellos bienes como un apartamento o un local y bienes comunes como pasillos y jardines. En este sentido y para ir en línea con el objeto del trabajo es preciso realizar una distinción de aspectos clave con respecto a lo que dicta el régimen de propiedad horizontal; la propiedad horizontal según la definición del artículo 4 y siguientes, se trata de un edificio que se somete a dicho régimen y debe ser constituido mediante una escritura pública y será una persona jurídica.

Dicha persona jurídica está constituida por unos “órganos de dirección y administración” en virtud del artículo 36, los cuales son: en primer lugar, la asamblea general de propietarios, la cual debe reunirse por lo menos una vez al año ; en segundo lugar, el consejo de administración (de carácter facultativo pues puede o no existir, pero ello depende del reglamento de propiedad horizontal); y en tercer lugar, el administrador del edificio o conjunto, esto reviste de importancia pues según el numeral 9 del artículo 38 de la misma ley la asamblea tiene la función de decidir sobre la procedencia de sanciones siempre y cuando dicha competencia no le sea asignada al consejo de administración.

Según Fonseca Salcedo (2022), de esta persona jurídica se desprenden dos tipos de obligaciones las de carácter pecuniario o que deben ser asumidas por un valor monetario y las de carácter no pecuniario de las cuales se desprende el objeto de este artículo, pues estas no gozan de un carácter monetario más bien se encuentran encaminadas a aspectos tales como el orden, la salubridad, la convivencia, el higiene, entre otros, pero que dichas obligaciones se deben encontrar consagradas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Esto es relevante pues de presentarse incumplimiento en obligaciones no pecuniarias que como ya se señaló se encuentren consagradas en el reglamento o la ley por remisión exprese del artículo 59 se procederá previo requerimiento por escrito a la imposición de sanciones.

Es precisamente por todo ello que la imposición de sanciones con respecto al incumplimiento de sanciones no pecuniarias ha implicado un problema en su aplicación práctica, pues la aplicación de una sanción no implica la terminación de un conflicto o un incumplimiento e incluso en este tipo de procesos no se suele garantizar el principio del debido proceso o la actividad que perturba la coexistencia pacífica de los copropietarios puede no encontrarse contemplada en el reglamento de propiedad horizontal o en la ley, es precisamente por este motivo que debe utilizarse un mecanismo distinto a una sanción.

Capítulo 2: Mecanismos de resolución de conflictos en la etapa pre-sancionatoria

Los mecanismos de resolución de conflictos deben ser la herramienta de la cual se pueden los copropietarios o el administrador para solucionar los conflictos de manera eficaz y con efecto que permitan que el conflicto no trascienda en el tiempo, en este orden de ideas, este capítulo tiene por objeto realizar un análisis de la procedencia y aplicación de los mecanismos de resolución de conflictos en la etapa pre-sancionatoria, siempre desde un enfoque normativo.

Como fue antes mencionado uno de los mecanismos con que cuentan los órganos de dirección y administración, entiéndanse estos como la asamblea general de propietarios y el consejo de administración es la aplicación de una sanción, estas pueden ser:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. (Ley 675 de 2001, art 59)

Pero además de ello el mismo régimen de propiedad horizontal establece un segundo mecanismo encaminado al mismo fin, la solución pacífica a la luz del artículo

58 dejando a un lado el carácter impositivo de la sanción, de tal modo que es posible acudir a dos instancias:

En primer lugar, la normatividad establece el comité de convivencia, el cual debe ser elegido por la asamblea general de propietarios, mismo comité que será integrado por propietarios y tendrá como objeto procurar la solución del conflicto además tiene la facultad de presentar fórmulas de arreglo. Esta forma de resolución de conflictos no ha implicado el impacto que pretendía el legislador, pues por tratarse de vecinos los infractores no suelen admitir su trascendencia, aunque puede ser un mecanismo idóneo de aplicarse en debida forma esto no ha sido aplicable. En este sentido es procedente realizar una precisión sobre la competencia asignada al comité de convivencia tiene la limitación de solo conocer conflictos que se generen "con ocasión de la vida en edificios de uso residencial" (Ley 675 del 2001, art. 58).

Ahora en segundo lugar, y enfocado al sentido de este artículo también tenemos como segunda alternativa la procedencia de los mecanismos de resolución de conflictos, una aplicación permitida expresamente en virtud del numeral 2 del artículo 58, esta alternativa no suele tener desarrollo dentro del reglamento de propiedad horizontal precisamente porque los mecanismo alternativos de resolución de conflictos suelen percibirse como una herramienta informal o ineficaz, de modo que, es precisamente transformar este paradigma pues las mecanismos de resolución de conflictos con el pasar del tiempo detentan cada vez más relevancia en nuestro ordenamiento jurídico, de modo que este artículo pueda contribuir a propiciar la aplicación de mecanismos de resolución de conflictos. Mas cuando si bien el comité de convivencia tiene restricciones respecto de su competencia pues solo puede conocer de conflictos con ocasión a la vida en la propiedad horizontal dicha delimitación no se encuentra estipulada para los mecanismos alternativos de resolución de conflictos.

En este sentido, se proponen los siguientes mecanismos de resolución de conflictos:

Amigable Composición

La amigable composición se encuentra regulada por la ley 1563 del 12 de julio del 2012 en sus artículos 59 al 61 de ella es pertinente hacer referencia que su principal función facilitar la comunicación entre las partes, pero como requisito indispensable para su procedencia es el acuerdo de naturaleza contractual mediante la cual se exprese

que de presentarse un conflicto se acudiría a este mecanismo. Las partes en conflicto tienen la potestad de determinar libremente el número de amigables componedores y además nombrar al amigable componedor (Blog de Derecho de los Negocios. 2016).

De modo entonces que en el reglamento de propiedad horizontal puede ser plasmado este mecanismo o celebrar entre las partes un contrato que permita su aplicación, pues el perfeccionamiento se entiende cumplido con la voluntad de las partes, pero con ello lo que se debe existir un pacto expreso; de manera tal que se trata de una figura aplicable que lograría dar una resolución rápida que permita poner fin al conflicto, ya que sus efectos son propios de la transición, por lo tanto, la decisión emana en la esfera contractual y no en la judicial.

Transacción y Mediación

En este caso se plantean dos mecanismos autocompositivos de resolución de conflicto esto quiere decir que son las partes quienes se obligan para con la otra, mediante un acuerdo, similar a la amigable composición en el caso de la mediación también existe un tercero encargado de facilitar el diálogo, pero esto no implica que él tome una decisión son las mismas partes quienes toman la decisión a la cual se obligan, dicho tercero no debe detentar calidades específicas pues su objetivo es facilitar el diálogo. Por otro lado, transacción es realizada únicamente por las partes. De ambos mecanismos se desprende una fuerza ejecutiva pues se trata de pactos de naturaleza contractual. Estos mecanismos tienen su origen en el principio de autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 166 de la Constitución Política la transacción adicional a ello tiene respaldo en nuestra codificación civil en los en el numeral 3 del artículo 1625 y en el artículo 2483.

De manera que este tipo de mecanismos podrían lograr que las partes en conflicto lleguen a acuerdos en virtud de los cuales se modifiquen las conductas que motivan el conflicto sin necesidad de una sanción impositiva facilitando la comunicación, pero sobre todo promoviendo la solución pacífica de los conflictos entre vecinos.

Conciliación

Como tercera alternativa se propone como mecanismo tal vez con mayor relevancia e impacto en el actuar la conciliación, de modo que de presentarse un conflicto entre vecinos el cual deba, por ejemplo, el exceso de ruido o consumo de

sustancias psicoactivas se pueda llevar a buen término. Se propone como el mecanismo con mayor impacto debido a sus efectos pues, la conciliación tiene los efectos de hacer tránsito a cosa juzgada y prestar mérito ejecutivo. Cuando nos referimos a la conciliación debemos referirnos a la ley 2220 de 2022 “por medio de la cual se expide el estatuto de conciliación y se dictan otras disposiciones.”

Debe entenderse a la conciliación de igual forma como un mecanismo autocompositivo, pues, aunque participa un tercero imparcial este no tiene la facultad de tomar decisiones, aunque a diferencia de la amigable composición o la mediación, en la conciliación el tercero si debe ser cualificado, pues se trata de un abogado con tarjeta profesional vigente o podrá ser también un conciliador en equidad, en virtud de lo establecido en el artículo 28 de la ley 2220 de 2022.

Este mecanismo además tiene la facultad de poder citar a las partes con el fin sin que entre ellas exista un pacto para ello, de modo que de presentarse conflictos puede citarse a conciliación sin que el reglamento de propiedad horizontal o las partes se pongan de acuerdo para hacerlo, por tanto, constituye una herramienta con suficiente sustento jurídico para su aplicación y procedencia.

Además del principio de la autocomposición podemos hacer mención de la confidencialidad que reviste la actuación conciliatoria, además persuadir a las partes que aquello convenido o pactado incluso o dicho durante la conciliación no podrá ser utilizado durante un eventual proceso judicial; además la neutralidad e imparcialidad de la cual debe gozar el conciliador pues este aun cuando en algunos casos recibe una contraprestación económica por su actuar ello no implica en ningún caso que realice una valoración subjetiva. Pero sobre todo que se trata de un mecanismo de acceso efectivo a la administración de justicia debido a sus efectos de cosa juzgada.

Aunado a lo anterior, como fue enunciado de manera sucinta en la parte inicial del presente subcapítulo la conciliación también encuentra sentido en equidad, por lo que pueden proceder su uso mediante un conciliador comunitario que debe cumplir con los siguientes requisitos.

El conciliador en equidad deberá gozar de reconocimiento comunitario y un alto sentido del servicio social y voluntario, haber residido mínimo dos (2) años en la comunidad donde va a conciliar, ser postulado por las organizaciones cívicas de los correspondientes barrios, corregimientos y veredas que la conforman, y

certificarse como conciliador en equidad de acuerdo con los parámetros establecidos por el Ministerio de Justicia y del Derecho.

Por lo que su aplicación en este ámbito comunitario y en pro de facilitar la resolución de conflicto puede ser de fácil aplicación.

Con todo ello si no es posible realizar las anteriores acciones también es posible utilizar dos alternativas, ello es acudir a los jueces de paz quienes también ejercen una conciliación en equidad o permitir a los centros de conciliación de las universidades conocer de estos casos, pues mediante este tipo de convenios se realiza una conciliación en derecho y de carácter gratuito permitiendo y contribuyendo además en el desarrollo de capacidades a los estudiantes de derecho. Es por todo ello que la conciliación puede ser empleada para fortalecer la convivencia comunitaria y ser adaptada a diferentes contextos sociales; de manera que no solo representa una alternativa viable sino además un modelo transformador de la gestión de controversias.

Capítulo 3: conciliación como requisito de procedibilidad

En algunos casos, no es posible la aplicación de los mecanismos de solución de conflictos de manera anterior la sanción, de manera tal que es procedente en este capítulo abordar la procedencia de la conciliación en los casos donde ya exista una sanción en cualquiera de las formas consagradas en el artículo 59, y mencionadas en el capítulo 1 del presente artículo.

Es por ello que debemos remitirnos al mecanismo por medio del cual se solicita la declaratoria de nulidad de la sanción, al respecto entonces debemos entender que a dicha sanción procede el análisis jurisdiccional mediante un juez para este caso de la jurisdicción ordinaria, la cual se encuentra regulada por la ley 1564 de 2011; El desarrollo de las características del proceso en el código general del proceso, es necesario para luego analizar la procedencia de la conciliación, de modo que debemos abordar los siguientes aspectos:

La competencia para este tipo de procesos se encuentra asignada para los jueces municipales de única instancia en virtud del numeral 4 artículo 17 aunado a lo anterior se trata de un proceso declarativo con disposición especial, pues como ya fue descrito la sanción debe ser impuesta por la asamblea de copropietarios o el consejo de administración cuando dicha función sea de su competencia según lo descrito en el

reglamento de propiedad horizontal, de manera que deberá aplicarse la disposición del artículo 382 *ibidem* “Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios”. El incumplimiento al debido proceso en el trámite de la imposición la sanción suele entenderse como una violación al derecho fundamental y por tanto podría pensarse en utilizar la acción tutela como mecanismo de protección, la misma es procedente en lo referente al principio de subsidiaridad por contar el accionante con un medio idóneo, en ningún caso puede ser empleado dicha acción constitucional pues el término de caducidad de la acción es de dos meses. Es necesaria dicha distinción por cuanto se pretende analizarla conciliación como requisito de procedibilidad

Es precisamente por el evento de la caducidad y además por constituir requisito de procedibilidad que la conciliación es un aspecto indispensable en la procedencia de una demanda en contra de la imposición de sanción por obligaciones no pecuniarias; no solo porque suspende el término de caducidad inicialmente por tres meses prorrogables por otros 3 (Ley 2220 de 2022, art 56) si no porque se instituye como requisito de procedibilidad pues no se encuentra dentro de las excepciones del artículo 68 *ibidem*.

Uno de los eventos que más es evidente en lo que tiene que ver con las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias es el incumplimiento a asamblea general de propietarios, para ello necesario que dicha obligación no es de carácter absoluto, por cuanto puede justificarse su inasistencia en virtud de la fuerza mayor o el caso fortuito y no aplicarse de manera automática, pues nadie está obligado a lo imposible. Asimismo, la corte en sentencia T-195 de 2019 ha establecido que para la procedencia de la fuerza mayor esta debe cumplir con los requisitos de imprevisible e irresistible, de manera que podría ser aplicable a eventos como una emergencia médica, un accidente de tránsito o eventos naturales de este carácter como un derrumbe, entre otros. Lo anterior debe ser valorado para la procedencia de la conciliación.

A manera de conclusión es dable decir que la conciliación en los casos donde ya exista imposición de sanción por obligaciones no pecuniarias resulta de obligatorio cumplimiento so pena de inadmisión (Ley 1564 de 2011, art 90, num 7)

CONCLUSIONES

Es así como hemos llegado a concluir que las obligaciones no pecuniarias son necesarias para la sana convivencia en una propiedad horizontal porque permiten

ejercer control de conductas que pueden ser lesivas para los demás propietarios, pero siempre desde el cumplimiento de la normatividad o el reglamento de propiedad horizontal.

En segundo lugar, la aplicación de los mecanismos de resolución de conflictos permitiría actuar con mayor celeridad y legitimidad, de modo que aun que han sido históricamente subutilizados, la realidad es que podrían prevenir el escalamiento de las controversias en base a el mecanismo que se pretenda utilizar permitirá en mayor medida la fuerza de exigibilidad del acuerdo; teniendo siempre presente que la conciliación puede operar en derecho y en equidad.

En tercer lugar, se concluye que el fortalecimiento la conciliación debe sr un instrumento eficaz que permita la gestión y solución de los conflictos que se generen posterior a la imposición de una sanción sobre todo para eliminar el desgaste judicial, pero además en cumplimiento como requisito d procedibilidad.

Con todo lo anterior se pretende establecer como conclusión que los mecanismos de resolución de conflictos deben ser utilizados para fortalecer la solución pacífica de los conflictos generados en razón a la propiedad horizontal en especial en lo que tiene que ver con el cumplimiento de obligaciones no pecuniarias, además porque es precisamente este tipo de soluciones autocompositivas las que permiten a las partes un cambio en su cultura y cosmovisión enfocada al conflicto.

REFERENCIAS

- Aristóteles. (2000). *Política* (M. A. García Gual, Trad.). Alianza Editorial. (Obra original publicada en el siglo IV a.C.)
- Blog de Derecho de los Negocios. (2016, noviembre 24). Regulación y discusiones sobre la amigable composición en Colombia. Universidad Externado de Colombia. <https://dernegocios.uexternado.edu.co/controversia/regulacion-y-discusiones-de-la-amigable-composicion-en-colombia>
- Carrillo Flórez, F., & Gómez Lee, I. D. (2020). Los mecanismos alternativos de solución de conflictos en Colombia + MASC: Estudios, caracterización y compilación normativa y jurisprudencial (Tomo II, Colección Fortalecimiento Institucional y Ética). Universidad del Rosario, Procuraduría General de la Nación.

Decreto 1286 de 1948. Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. 21 de abril de 1948. Colombia. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1259299>

Fonseca Salcedo, G. (2022, septiembre 28). *Conferencia sobre propiedad horizontal* [Video].

YouTube. https://www.youtube.com/watch?v=Ozw_4QRu48A

Ley 1563 de 2012. (2012, julio 12). Por medio de la cual se expide el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional y se dictan otras disposiciones (arts. 59 –61). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=48366>

Ley 1564 de 2012. (2012, julio 12). *Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.*

Ley 2220 de 2022. (2022, junio 30). Por medio de la cual se expide el Estatuto de Conciliación y se dictan otras disposiciones.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=188766>

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=48425>

Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. 3 de agosto de 2001.

https://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

Sentencia T-195 de 2019. (2019, mayo 14). Magistrado ponente: José Fernando Reyes Cuartas. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/t-195-19.htm>

Urbina González, A., & Zambrano Pantoja, F. (2009). *Impacto de “El Bogotazo” en las actividades residenciales y los servicios de alto rango en el centro histórico de Bogotá: Estudio de caso. dearq*, (5), 152–165. Universidad de los Andes. <https://revistas.uniandes.edu.co/index.php/dearq/article/download/3086/1889/13617>