

LA CONCILIACIÓN COMO SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN EDIFICIOS Y
CONJUNTOS RESIDENCIALES

MARÍA MERCEDES HINCAPIÉ YEPES

UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA
FACULTAD DE DERECHO
MEDELLÍN
2018

Resumen

Este trabajo se centra en la conciliación como mecanismo alternativo de solución de conflictos en los edificios y conjuntos residenciales. Para ello: (1) se presenta una revisión bibliográfica donde se muestra una breve reseña histórica del reglamento de propiedad horizontal y los mecanismos alternativos de solución de conflictos; (2) se desarrolla un problema para ejemplificar el tema. Durante la revisión realizada para llevar a cabo este trabajo se encontró, como común denominador, la recurrencia a la jurisdicción, en especial a la acción de tutela. Ahora bien, aunque existen otros métodos alternativos de solución de conflictos, como son la mediación, el arbitraje, la amigable composición y la transacción, es la conciliación la que tiene una mayor preponderancia al ser uno de los métodos alternativos de solución de conflictos más utilizados porque hace tránsito a cosa juzgada y prestar mérito ejecutivo, haciéndola eficiente, eficaz y económica, razones por las cuales es importante para la solución de conflictos en los edificios o conjuntos residenciales.

Palabras claves: Régimen de propiedad horizontal (ley 675 de 2001), comité de convivencia, conciliación, propietarios y tenedores.

Abstract

This work focuses on conciliation as an alternative mechanism for resolving conflicts in buildings and residential complexes. To do this: (1) a bibliographic review is presented, which shows a brief historical overview of the horizontal property regulation and the alternative mechanisms of conflict resolution; (2) a problem develops to exemplify the issue. During the review carried out to carry out this work,

it was found, as a common denominator, recurrence to the jurisdiction, especially to the action of guardianship. However, although there are other alternative methods of conflict resolution, such as mediation, arbitration, friendly composition and compromise, conciliation is the one that has a greater preponderance as it is one of the most commonly used alternative dispute resolution methods because it makes a transition to res judicata and provide executive merit, making it efficient, effective and economical, which is why it is important for the solution of conflicts in buildings or residential complexes.

Keywords: Horizontal property regime (law 675 of 2001), coexistence committee, conciliation, owners and holders.

Agradecimientos: A mi esposo por su apoyo, paciencia y amor; a mi familia por su voz de aliento; a mis compañeros por ayuda; a los profesores por sus enseñanzas y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Medellín Norte por el apoyo incondicional, en especial los permisos para ausentarme de ella.

Introducción

Para (Osorio, 2002, p. 6):

Los mecanismos alternativos de solución de conflictos (mediación) constituyen una antigua manera de dirimir las disputas presentadas entre las personas, extendiéndose a grupos sociales o a Estados envueltos en discordias; estos mecanismos buscan evitar ir a la jurisdicción convencional ante los jueces, tribunales u organismos institucionales.

Ahora bien, el Estado colombiano ha buscado mecanismos para que las partes en conflicto resuelvan sus diferencias de una forma más eficiente, económica y eficaz a través de leyes dando surgimiento a *“los llamados mecanismos alternativos de solución de conflictos como una opción de acceso a la justicia y son ubicados dentro del campo de la justicia informal, la cual recoge tanto principios de organización social y de los diferentes grupos sociales que tienen medios propios y autónomos de resolución de conflictos”* (Ariza, s.f.).

En nuestro país el andar jurídico se inicia desde el año 1825 con la conciliación como un requisito de procedibilidad civil. Para tal efecto se utiliza el Código Civil (Ley 57 de 1887, artículo 2469) que trata de la transacción, y la Constitución Política de Colombia (artículo 2º: que busca, entre otras cosas, facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan; artículo 116 inciso final: que permite a los particulares ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia).

Es de anotar que la Constitución Política da pie a crear leyes que reglamentan los mecanismos alternativos de solución de conflictos, estas leyes son: ley 23 de 1991, ley 270 de 1996, ley 446 de 1998 y decreto 1818 de 1998, ley 640 de 2001, ley 1395 de 2010, ley 1563 de 2012, el Código General del Proceso y el Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015. Las leyes antes citadas ofrecen los mecanismos alternativos de solución de conflictos (MASC), los cuales se usan para dirimir las controversias que puedan existir entre los individuos pertenecientes o no a una colectividad. Algunos métodos para la resolución de conflictos según (Cabana Grajales, s.f.); (Nader, 2002) son: (1) Mediación, las partes llegan a un acuerdo con la intervención de un tercero quien cumple la función de un mediador; (2) Conciliación, las partes pueden llegar o no a un acuerdo y hay intervención de un tercero; (3) Arbitraje, un tercero resuelve la controversia; (4) Amigable composición, dos o más partes delegan a un tercero, denominado amigable

componedor, la facultad de definir una controversia; (5) Transacción, las partes pueden llegar a un acuerdo sin la intervención de un tercero.

Este trabajo se centra en la conciliación como mecanismo alternativo de solución de conflictos en los edificios y conjuntos residenciales. Es de anotar, que se escoge la conciliación apoyado en: (1) Además de ser uno de los métodos alternativos de solución de conflictos es facultativo, flexible, confidencial, eficiente, eficaz y económico, a saber: (a) facultativo porque se basa en la voluntad de las partes, no están obligadas a conciliar; (b) flexible, está regulada por normas, lo que no impide que exista una libertad a la hora de dar solución a un conflicto; (c) confidencial, los que en ella participen deberán mantener la debida reserva (Barrera & Niño, 2013); (d) eficiente porque se realiza en un período de tiempo más corto; (e) eficaz porque generalmente las partes llegan a un buen acuerdo; (f) económico porque se puede acudir a la conciliación sin necesidad de contratar un abogado y se realiza en centros de conciliación de las universidades y personerías, entre otros, sin ningún costo para las partes. (2) Hace tránsito a cosa juzgada. (3) Presta mérito ejecutivo. (4) Es necesaria como requisito de procedibilidad si las partes no llegan a un acuerdo antes de recurrir a la jurisdicción.

La forma como se desarrolla este artículo es la siguiente: (1) se presenta una revisión bibliográfica donde se muestra una breve reseña histórica del reglamento de propiedad horizontal y los mecanismos alternativos de solución de conflictos; (2) paso seguido se desarrolla un problema para ejemplificar el tema concerniente a este documento. El problema utilizado es tomado de la Sentencia T-596/03 (Corte Constitucional, 2003), y se refiere a la acción de tutela instaurada por el residente de un conjunto residencial quién considera que se le están desconociendo sus derechos constitucionales fundamentales a la igualdad, libertad de locomoción y residencia, y trabajo; (3) se describen algunas conclusiones; (4) se reporta la bibliografía que soporta este artículo.

Revisión bibliográfica

Con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles de los edificios y conjuntos residenciales y para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica se establecen los mecanismos alternativos de solución de conflictos en la ley 675 de 2001. En los siguientes ítems se hace una descripción generalizada del régimen de propiedad horizontal y los mecanismos alternativos de solución de conflictos, haciendo énfasis en la conciliación (tema principal de este artículo):

1. Régimen de Propiedad Horizontal.

Según (Marín, 2006, p.148-150), la propiedad horizontal, en general, es la expresión más moderna y versátil del derecho de dominio sobre los bienes inmuebles dándose inicio en Colombia a finales de los años cuarenta tras el asesinato de Jorge Eliécer Gaitán, hecho que produjo un masivo y vertiginoso éxodo de la población asentada en los campos hacia los núcleos urbanos en busca de resguardar su vida e integridad personal. El crecimiento urbano dado por este éxodo llevó al gobierno nacional a expedir la ley 182 de 1948 que ciertamente constituyó la matriz reglamentadora de este sistema de propiedad. Ahora bien, toda propiedad horizontal requiere de una persona jurídica diferente de los propietarios (administrador) como representante legal de la misma. Con este objetivo fue expedida la ley 16 de 1985; un año de después fue expedido el decreto reglamentario 1365 de 1986, para estas leyes, precisando el alcance concreto de algunas de las disposiciones contenidas en las mismas.

En 1998, con la expedición y entrada en vigencia de la ley 428, se generó una ambigüedad jurídica en la normativa de la propiedad horizontal por la coexistencia de dos regímenes (ley 16 de 1985 y ley 428 de 1998). Es de anotar que las leyes existentes hasta entonces no eran útiles cuando propietarios, bien sea entre ellos mismos, o entre estos y el administrador se vieran compelidos a comparecer ante la judicatura para debatir sus derechos y resolver los conflictos; dándose solución a esto con la entrada en vigencia el 3 de agosto de 2001 de la ley 675 que reglamenta el dominio de los bienes inmuebles ubicados en edificios y conjuntos residenciales, así como los derechos y obligaciones de los que conviven en comunidad. Está ley, en su artículo 58 numeral 2º, prevé los métodos alternativos de solución de conflictos (MASC) como una forma de solucionar las controversias entre los propietarios, tenedores o arrendatarios de edificios y conjuntos residenciales, bien sea entre ellos mismos, o entre estos y el administrador o demás órganos de dirección de la copropiedad que pueden presentarse. Es de anotar que la convivencia con otras personas no es fácil por las distintas formas de pensamiento, causando molestias e incomodidades entre unos y otros por ruido excesivo, desorden en zonas comunes, las mascotas, perjuicios por daños en la propiedad del otro, etc. Por lo tanto, según lo contempla la Alcaldía Mayor de Bogotá en su cartilla (Cartilla, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2005, p. 8):

Se requiere de los residentes y/o usuarios, el cumplimiento de algunas normas, que permiten ejercitar plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Antes de acudir a la justicia ordinaria en un proceso verbal sumario, artículo 17 Numeral 4º y artículo 390 numeral 1º del Código General del

Proceso, el cual es más dispendioso y demorado, se debe proceder a una conciliación dado que es una alternativa para solucionar los conflictos de una forma más ágil y económica al no requerir la representación por un abogado. Es más, el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación corresponde precisamente al Administrador, o a los órganos administrativos de la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

De acuerdo con (Sánchez, s.f, p. 6), la ley 675 de 2001 reza:

Artículo 1º. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

Numeral 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. (Ley 675, 2001)

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos.

Para (Guzmán, 2015, p. 114), los mecanismos alternos de solución de conflictos son un desarrollo del Estado Social de Derecho, es decir el Estado debe brindar a todos y cada uno de los coasociados no solo las garantías para su desarrollo individual dentro de la sociedad, sino que a su vez debe otorgar herramientas efectivas que permitan restablecer cualquier tipo de trasgresión recibida y que se constituya en una clara violación de derechos y que conduzca a un fin supremo que es el bienestar común. A continuación se describe de manera detallada el mecanismo que tiene una mayor preponderancia a la hora de dirimir un conflicto.

2.1 La conciliación.

Es uno de los métodos alternativos de solución de conflictos más utilizados por su eficiencia, eficacia y economía. Evita, además, ir a la jurisdicción a un proceso que puede ser dispendioso y costoso. La conciliación permite que dos o más partes por medio de un tercero llamado conciliador, *“Una meta de un conciliador debe ser entusiasmar a las partes, y convencerlos que es preferible afrontar un proceso conciliatorio y no uno judicial”* (Conciliemonos, s.f.), que es un abogado neutral e imparcial, obtengan fórmulas de arreglo que buscan solucionar las controversias existentes entre las partes. Dichas controversias deben ser desistibles, conciliables y transigibles.

Según el Programa Nacional de Conciliación (Programa Nacional de Conciliación, s.f.)

La conciliación es un mecanismo de solución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la

solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador.

La conciliación es un procedimiento con una serie de etapas, a través de las cuales las personas que se encuentran involucradas en un conflicto desistible, transigible o determinado como conciliable por la ley, encuentran la manera de resolverlo a través de un acuerdo satisfactorio para ambas partes.

Ahora, la Corte Constitucional en la sentencia C-1195 de 2001, define la conciliación de la siguiente manera:

El término conciliación tiene dos sentidos distintos según el contexto en que es utilizado: uno procedimental y otro sustancial. En relación con su acepción procedimental, la conciliación es “un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador.” Según esta acepción, la conciliación es apenas una serie de pasos preestablecidos que tiene por objeto -eventual, no necesario- la celebración de un acuerdo entre dos o más personas. No obstante, el término conciliación también se refiere al acuerdo al que se llega mediante la celebración del procedimiento conciliatorio. En este segundo sentido sustancial, la conciliación se materializa en un acta que consigna el acuerdo al que llegan las partes, certificado por el conciliador (Corte Constitucional, 2001).

En cuanto al objeto de la conciliación, la Corte Constitucional en la sentencia C-893 de 2001 establece que la comunidad debe resolver sus

propios conflictos sin necesidad de recurrir a la jurisdicción y buscar una forma efectiva para descongestionar los despachos judiciales:

Busca involucrar a la comunidad en la resolución de sus propios conflictos, mediante la utilización de instrumentos flexibles, ágiles, efectivos y económicos que conduzcan al saneamiento de las controversias sociales y contribuyan a la realización de valores que inspiran un Estado social de derecho, como son la paz, la tranquilidad, el orden justo y la armonía de las relaciones sociales; además de que persigue la descongestión de los despachos judiciales, reservando la actividad judicial para los casos en que sea necesaria una verdadera intervención del Estado. La conciliación es un procedimiento por el cual un número determinado de individuos, trabados entre sí por causa de una controversia jurídica, se reúnen para componerla con la intervención de un tercero neutral -conciliador- quién, además de proponer fórmulas de acuerdo, da fe de la decisión de arreglo y el imparte su aprobación. El convenio al que se llega como resultado del acuerdo es obligatorio y definitivo para las partes que concilian (Corte Constitucional, 2001).

A continuación, se enumeran algunas características de la conciliación que son benéficas para las partes en conflicto según se encuentra en (Conciliemonos, s.f.):

2.1.1 Voluntariedad: Hace referencia a la libertad y espontaneidad de las partes en conflicto para participar en el proceso y decisiones que se tomen. En ningún caso las partes deben acudir obligadas o coaccionadas y cuentan con total libertad para abandonar el proceso Conciliatorio en cualquier momento. Eso sí, deben cumplir con los requisitos para participar en la conciliación como son la

capacidad, el ánimo conciliatorio y que el asunto a tratar sea conciliable, es decir que este sea desistible, transigible, y que no esté prohibido por la ley.

2.1.2 La Confidencialidad: Constituye en el eje principal alrededor del cual giran las reuniones y el dialogo que allí se propone, todo lo abordado y expresado no será utilizado en otro espacio en contra de ninguna de las partes; los conciliadores no están obligados a declarar en procesos judiciales asuntos que se hayan tratado en un proceso conciliatorio a su cargo.

2.1.3 La autocomposición: Las partes en conflicto que acuden a la conciliación para solucionar sus diferencias son las únicas que deciden sobre sus diferencias de manera voluntaria, libre y espontánea informada y consensuada qué hacer con la situación que plantean en el espacio de Mediación. El conciliador es un acompañante que no toma decisiones, pero puede dar fórmulas de arreglo.

2.1.4 La Flexibilidad: Se brindan pautas para la aplicación del mecanismo de tal forma que se facilite la negociación y el diálogo basado en la exploración de los verdaderos intereses y en la expresión del querer y voluntad de las partes frente a las posibles alternativas de solución. En ese sentido el conciliador debe tener una actitud flexible que, sumada a su vocación de servicio, le permitan descubrir y atender las necesidades de sus partes.

Leyes que soportan este trabajo

En la tabla que se presenta a continuación se da una breve descripción de las leyes que regulan los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

1.	Ley 13 de 1825.	Se crea la conciliación como un requisito de procedibilidad civil.
2.	(Codigo Civil, 1887): artículo 2469.	Define que es la transacción: Es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.
3.	(Constitución Política, 1991): Artículo 2º.	Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (Constitucionaliza las MASCS).
3.1	(Constitución Política, 1991): Artículo 116, inciso final.	Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de jurados en las causas criminales, conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley.
4.	(Ley 23, 1991), (Decreto 800, 1991).	Crea mecanismos para descongestionar los Despachos Judiciales, Centro de Conciliación y Arbitraje, reglamentada por el Decreto 800 de 1991.
5.	(Ley 270, 1996): Estatutaria de la Administración de Justicia:	La ley podrá establecer mecanismos diferentes al proceso judicial para solucionar los conflictos que se presenten entre los asociados y señalará los casos en los cuales habrá lugar al cobro de honorarios por estos servicios.

	Artículo 8º. Mecanismos alternativos.	
5.1	(Ley 270, 1996): Artículo 13. Del ejercicio de la función jurisdiccional por otras autoridades y por particulares.	Ejercen función jurisdiccional de acuerdo con lo establecido en la Constitución Política: Numeral 3º. Los particulares actuando como conciliadores o árbitros habilitados por las partes, en asuntos susceptibles de transacción, de conformidad con los procedimientos señalados en la ley. Tratándose de arbitraje, las leyes especiales de cada materia establecerán las reglas del proceso, sin perjuicio de que los particulares puedan acordarlas. Los árbitros, según lo determine la ley, podrán proferir sus fallos en derecho o en equidad.
6.	(Ley 446, 1998): Parte III.	Mecanismos alternativos de solución de conflictos.
7.	(Decreto 1818, 1998).	Estatuto de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos.
8.	(Ley 640, 2001).	Modifica normas relativas a la conciliación.
9.	(Ley 1395, 2010).	Adopta medidas en materia de descongestión judicial.
10.	(Ley 1563, 2012).	Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional.
11.	(Ley 1564, 2012): Código General del Proceso, artículo 621.	Modifíquese el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así: "Artículo 38. <i>Requisito de procedibilidad en asuntos civiles</i> . Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la

		especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.
12.	(Decreto 1069, 2015): Decreto Único Reglamentario.	Régimen Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, en el cual se compilan las normas relativas al arbitraje y la conciliación.

Tabla N° 1: Breve descripción de las leyes que regulan los mecanismos alternativos de solución de conflictos. Construcción propia tomando como base la normativa vigente

Desarrollo del problema

El siguiente caso es tomado de la Sentencia T-596/03 **(Corte Constitucional, 2003)**:

El señor Orfidio Londoño Florez en su condición de residente de la ciudadela Bosque de los Lagos, instaura acción de tutela en contra la junta administradora de ese conjunto residencial, por estimar que al no permitirle el ingreso de su vehículo particular a los parqueaderos comunales, está desconociendo sus derechos constitucionales fundamentales a la igualdad, libertad de locomoción y residencia, y trabajo.

El señor Orfidio sustentará, a través de una acción de tutela, la solicitud de amparo en los siguientes hechos:

1. El 4 de febrero de 2002 el accionante fijó su residencia en la manzana 11 casa 22 de la urbanización Bosque de los Lagos.
2. Afirma que la administración le negó el ingreso argumentando que se adeudaban unos meses de administración.
3. Sostiene que para poder ingresar sus pertenencias hizo un abono que no le correspondía pues la deuda debe correr por cuenta de los anteriores residentes.
4. En el mes de abril de 2002 la junta administradora le informó el valor total de la deuda por concepto de cuotas de administración, ante lo cual expresó su inconformidad.
5. Meses después se le informó que el personal de portería no le abriría la puerta para el ingreso de su vehículo.
6. Desde diciembre de 2002 la junta le comunicó que por el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración se le suspendía la entrada de su vehículo automotor, lo que según Orfidio para él es incómodo por cuanto siendo electricista debe transportar materiales de electricidad que son pesados y de difícil manejo. Agrega que tal situación además afecta el transporte de sus hijas al colegio y expone el vehículo a los delincuentes pues debe dejarlo fuera de la urbanización.
7. Expresa que ante la junta administradora ha manifestado su voluntad de pago y además le ha señalado que en caso de controversia la vía adecuada para el cobro es el proceso

ejecutivo y no la vía de hecho consistente en la prohibición de ingresar su vehículo.

8. Por lo anterior, el señor Orfidio solicitará que se ordene a la junta administradora de la urbanización Bosque de los Lagos que permita el ingreso de su vehículo automotor, y además que le dé un tratamiento igualitario pues un sinnúmero de residentes que adeudan años por concepto de administración no se les ha impuesto ninguna carga.

Para encontrar una solución rápida y efectiva sin tener que asistir a la jurisdicción se le informa al señor Orfidio, siguiendo las recomendaciones estipuladas en (Legal App, 2017):

cuando existen diferencias entre los vecinos o entre los propietarios o arrendatarios con los órganos de administración del edificio o conjunto (administrador, junta directiva, asamblea de copropietarios), se sugiere primero intentar acuerdos con las partes en conflicto, a través de un conciliador en derecho o equidad, solicitando iniciar un trámite de conciliación. A falta de las anteriores autoridades en su municipio, podrá acudir al personero municipal.

Acto seguido el conciliador citará al administrador de la ciudadela Bosque de los Lagos y al señor Orfidio, con el objetivo de llegar a un acuerdo de pago, con la posibilidad de ingresar el vehículo a los parqueaderos de la ciudadela. Se le da a conocer al señor Orfidio que de continuar con la intención de la acción de tutela esta le puede ser negada por no estar *vulnerándose el derecho al trabajo por cuanto la medida que se censura no está orientada a privarlo del uso de su vehículo particular, del cual deriva su subsistencia, sino simplemente a impedirle la utilización del*

parqueadero comunal. Ahora, si el señor Orfidio tomó la decisión de *parquear su vehículo fuera del conjunto residencial exponiéndolo de esta forma a la acción de la delincuencia, es una decisión que a él atañe y no a la junta administradora* (Corte Constitucional, 2003). Además, las acciones tomadas por la administración de la ciudadela están amparadas por la ley 675 de 2001; por la Corte Constitucional en sentencia C318 de 2002, la cual preceptúa que las sanciones a los moradores y propietarios del edificio o conjunto residencial, siempre se les debe garantizar el debido proceso, y su derecho a la defensa, el cual se encuentra establecido en el Código de Procedimiento Civil, hoy Código General del Proceso:

4.5 hay que observar que, en todas las oportunidades, los propietarios y los moradores en general, cuando son objeto de sanciones o de la limitación de alguno de sus derechos, debe garantizárseles el debido proceso, y el derecho de defensa. Además, pueden acudir al procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil. Al examinar la Ley 675, en estos aspectos, al contrario de lo afirmado por el demandante, en el sentido de que no se respetan estos principios en relación con quienes no son propietarios, el artículo 77, no acusado, es claro al respecto: *“Solución de conflictos. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley. Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercer las acciones policivas, penales y civiles”*.

Ello significa, entonces, que cuando se trate de la imposición de sanciones a los moradores del inmueble, aun cuando no sean propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá siempre observarse respecto de éstos el debido proceso interno, garantía constitucional que, en ningún

caso, puede ser vulnerado. El reglamento, en todo caso, será de obligatorio cumplimiento tanto para propietarios como para los residentes que no lo son. Cabe señalar, también que, así la Ley 675 de 2001 no lo dijera expresamente como lo hace en la norma transcrita, tal circunstancia tampoco impediría a los afectados acudir a las autoridades administrativas o judiciales para resolver los conflictos suscitados en la convivencia en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal. (Corte Constitucional, 2002).

y por el concepto No. 49 de 2005, en Consulta realizada a la Alcaldía de Bogotá, de la competencia de los alcaldes locales sobre la propiedad horizontal (Concepto, Secretaría General Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2005):

1º El ejercicio de la autonomía de la voluntad tiene preponderancia en el actual marco normativo sobre el régimen de propiedad horizontal, estableciendo en el artículo 4º de la ley 675 de 2001, que para que un edificio o conjunto se someta a dicho régimen deberá hacerlo por escritura pública, la cual, debe inscribirse ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, de tal forma que a partir de esta inscripción surge automáticamente la persona jurídica, sin que sea necesario el cumplimiento de otro requisito o exigencia de carácter legal.

2º Para la solución de los conflictos la ley ha instituido algunas instancias, como son el Comité de Convivencia, los Mecanismos alternos de solución de conflictos, o subsidiariamente, acudir a la autoridad jurisdiccional en el trámite previsto por el Código de Procedimiento Civil, en procedimiento de única instancia ante juez municipal.

Conclusiones

En este trabajo se presentan los mecanismos alternativos de solución de conflictos (mediación) como una antigua manera de dirimir las disputas presentadas entre las personas, extendiéndose a grupos sociales o a estados envueltos en discordias. Ahora bien, para que las partes en conflicto resuelvan sus diferencias de una forma más eficiente, económica y eficaz se crearon leyes que dieron surgimiento a los llamados mecanismos alternativos de solución de conflictos como una opción de acceso a la justicia.

Durante la revisión realizada para llevar a cabo este trabajo se encontró, como común denominador, la recurrencia a la jurisdicción, en especial a la acción de tutela, como una alternativa para la solución de los conflictos existentes entre las partes en controversia. Es de anotar que la acción de tutela es la más utilizada como medio para dirimir conflictos al no tener ningún costo para las personas que buscan una solución; pero a la vez es la más ineficiente porque en la mayoría de los casos no se ha violado ningún derecho fundamental, hecho necesario para que esta sea procedente.

Aunque existen otros métodos alternativos de solución de conflictos, como son la mediación, el arbitraje, la amigable composición y la transacción, la conciliación tiene una mayor preponderancia por las siguientes razones: (1) es un requisito de procedibilidad, sin ella no se puede ejercer el derecho de accionar el aparato jurisdiccional; (2) es eficiente, eficaz y económica porque se puede llegar a un buen acuerdo sin la necesidad de un abogado; (3) si se llega a un acuerdo hace tránsito a cosa juzgada; (4) presta mérito ejecutivo.

Otra característica importante de la conciliación se da en la solución de conflictos en los edificios o conjuntos residenciales. Allí, generalmente es

improcedente la acción de tutela al ser los edificios o conjuntos residenciales regidos por la ley 675 de 2001, la cual tiene como filosofía salvaguardar, por medio del manual de convivencia, los derechos fundamentales de los propietarios, tenedores, arrendatarios o poseedores. Ahora bien, en caso de ser necesario ir a la jurisdicción, la conciliación sería obligatoria por ser esta un requisito de procedibilidad para iniciar un proceso.

Bibliografía

- Cabana Grajales, M. A. (s.f.). Obtenido de <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/14606/1/DE%20LOS%20MECANISMOS%20ALTERNATIVOS%20DE%20SOLUCION%20DE%20CONFLICTOS%20EN%20COLOMBIA%20%281%29.pdf>
- Legal App. (31 de 03 de 2017). Obtenido de http://www.legalapp.gov.co/temadejusticia/conflicto_entre_copropietarios
- Ariza, R. (s.f.). Obtenido de <http://masc.usta.edu.co/html/intMASChist.htm>
- Ley 23. (21 de 03 de 1991). Obtenido de https://www.minjusticia.gov.co/portals/0/MJD/docs/ley_0023_1991.htm
- Decreto 800. (21 de 03 de 1991). Obtenido de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6940>
- Ley 446. (1998). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0446_1998.html#PARTE I
- Ley 640. (05 de 01 de 2001). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0640_2001.html
- Ley 1395. (12 de 07 de 2010). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1395_2010.html
- Ley 1563. (12 de 07 de 2012). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1563_2012.html
- Ley 1564. (12 de 07 de 2012). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1564_2012_pr015.html#621
- Programa Nacional de Conciliación. (s.f.). Obtenido de <http://conciliacion.gov.co/portal/conciliacion/conciliacion-definicion>
- Ley 675. (03 de 08 de 2001). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001_pr001.html
- Decreto 1818. (07 de 09 de 1998). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_1818_1998.html#1
- Ley 675. (03 de 08 de 2001). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001_pr001.html

Ley 270. (07 de 03 de 1996). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0270_1996.html

Costitución Política. (06 de 07 de 1991). Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/inicio/Constitucion%20politica%20de%20Colombia.pdf>

Codigo Civil. (15 de 04 de 1887). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil_pr077.html#top

Corte Constitucional. (02 de 05 de 2002). Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-318-02.htm>

Corte Constitucional. (15 de 11 de 2001). Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/c-1195-01.htm>

Corte Constitucional. (22 de 08 de 2001). Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/c-893-01.htm>

Barrera, A., & Niño, A. (04 de 02 de 2013). Obtenido de <https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=http://revistas.ustatunja.edu.co/index.php/iaveritatem/article/viewFile/575/702>

Decreto 1069. (26 de 05 de 2015). Obtenido de http://www.minjusticia.gov.co/Portals/0/DUR/Decreto_%C3%9Anico_MJD_Integrado_05-12-2017.pdf

Conciliemos. (s.f.). Obtenido de <https://conciliemos.co/caracteristicas/>

Nader, L. M. (2002). Obtenido de <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

Concepto, Secretaría General Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2005). Obtenido de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=23446>

Corte Constitucional. (17 de 07 de 2003). Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2003/t-596-03.htm>

Osorio, Á. M. (2002, p. 6). Obtenido de <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-15.pdf>

Guzmán, A. F. (2015, p. 114). Obtenido de <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2283/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%2C%20UN%20ESTUDIO%20COMO%20SOLUCI%C3%93N%20ALTERNATIV.pdf>

Cartilla, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2005, p. 8). Obtenido de http://copropiedades.com.co/sites/default/files/formatos/cartilla_propiedad_horizont al_daac_2005.pdf

Sánchez, O. F. (s.f, p. 6). Obtenido de <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2628/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%20EN%20COLOMBIA%20EL%20MANUAL%20DE%20CONVIVENCIA%2C%20UN%20MECANISMO%20DE%20SOLUCI%C3%93N%20ALTERNATIVA%20DE%20CONFLICTOS.pdf>

Marín, G. A. (2006). Obtenido de <http://www.redalyc.org/html/945/94550908/>