**Isana Jiménez Sánchez**
Junior · BPO Impuestos & Legal
Russell Bedford Cartagena

Russell Bedford
*taking you further*

LEGAL

# Procesos Legales en Copropiedades y Propiedad Horizontal: Impugnación, Sanciones y Reformas

La convivencia en comunidades de copropietarios y conjuntos residenciales en propiedad horizontal a menudo enfrenta desafíos que requieren procesos legales específicos. En este contexto, tres aspectos cruciales son la impugnación de decisiones, los procedimientos y sanciones, así como las reformas en la propiedad horizontal.

## Impugnación de Decisiones en Asambleas de Copropietarios:

La toma de decisiones en una copropiedad puede generar conflictos, y la impugnación de decisiones adoptadas en la asamblea general se presenta como una vía para resolver disputas.
Aquellos legitimados para impugnar incluyen al administrador, revisor fiscal, propietarios y moradores no propietarios de bienes privados.

La impugnación procede cuando una decisión vulnera la ley o el reglamento de la propiedad horizontal. Es crucial dirigir la demanda contra la copropiedad, no contra el administrador como persona natural. El plazo para presentar la impugnación es de dos meses, salvo excepciones como la nulidad absoluta, y se puede solicitar la suspensión provisional de los efectos del acto demandado.

## Procedimientos y Sanciones en Propiedad Horizontal:

La convivencia en conjuntos residenciales requiere reglas claras y procedimientos justos para abordar posibles infracciones. Antes de imponer una sanción, la administración debe notificar por escrito al presunto infractor, brindándole la oportunidad de corregir la conducta.

El derecho al debido proceso y la defensa del presunto infractor son fundamentales. Las conductas sancionables deben estar establecidas en el reglamento, y el proceso sancionatorio debe documentarse.

Las sanciones solo pueden ser impuestas por la asamblea de copropietarios o el consejo de administración. En caso de conflicto, se puede acudir a instancias como el juez civil municipal, consultorios jurídicos, casas de justicia, alcaldía municipal, defensoría del pueblo y personería municipal.

Dentro de las consideraciones importantes se incluyen la inclusión de sanciones en el reglamento, la no obligación del propietario de asumir multas impuestas a arrendatarios, y la existencia de servicios no restringibles. Las sanciones pueden ser sociales, monetarias y restrictivas.

## Reformas en la Propiedad Horizontal:

La propiedad horizontal, como forma de organización de comunidades de copropietarios, puede necesitar ajustes en su reglamento para adaptarse a cambios.

La reforma implica la aprobación en asamblea, protocolización y registro en la notaría y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. La documentación requerida incluye el reglamento existente, planos, proyecto de división inicial, entre otros.

Un profesional puede exigir documentos adicionales. La reforma es una oportunidad para realizar ajustes que beneficien la convivencia y preservación del patrimonio económico. Tras la aprobación, el profesional debe comunicar el nuevo texto a los copropietarios, presentarlo ante el Consejo de Administración y la Asamblea, y completar los registros definitivos en la notaría y la alcaldía.

En resumen, estos procesos legales son fundamentales para mantener un ambiente armonioso y justo en comunidades de copropietarios, garantizando el cumplimiento de normativas y el respeto a los derechos individuales.