MANUAL DE CONVIVENCIA DEL EDIFICIO O CONJUNTO [NOMBRE]

Propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001) · _____

Nombre, NIT y dirección del edificio o conjunto

Reglamento de propiedad horizontal (escritura pública número, notaría y fecha)

Órgano que aprueba el manual, fecha y número de acta

Administrador y consejo de administración (si existe)

Fecha desde la que rige

Antes de redactar

- ☐ Tengo a mano el reglamento de propiedad horizontal y reviso qué conductas y sanciones ya trae (el art. 60 pide que el reglamento indique las conductas objeto de sanción).
- ☐ Sé quién aprueba el manual y cómo se reforma, según el reglamento. La ley no nombra el manual; consulte a su abogado.
- ☐ Las reglas del manual se limitan a detallar el reglamento y la ley; no crean sanciones que el reglamento no prevé.
- ☐ Una regla que esté solo en este manual, y no en la ley ni en el reglamento, puede no bastar para sancionar: el art. 59 habla de obligaciones que tengan su consagración en la ley o en el reglamento. Consulte a su abogado.

Parte 1: objeto y alcance

1. Este manual detalla las reglas de convivencia del edificio o conjunto [nombre] y complementa su reglamento de propiedad horizontal; no lo reemplaza.
2. Obliga a: propietarios, tenedores, residentes y visitantes, en los términos del reglamento: _____.
3. Cómo se reforma este manual: _____.

Parte 2: uso de los bienes privados (art. 18)

1. Los bienes privados se usan de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento (art. 18, numeral 1).
2. Ruido y tranquilidad: no se producen ruidos, molestias ni actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes (art. 18, numeral 1). Horarios y reglas de este edificio: _____.
3. Reparaciones: cada propietario ejecuta de inmediato las reparaciones de su bien privado, incluidas las redes de servicios dentro de él, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o a otros bienes (art. 18, numeral 2).
4. Mascotas, obras, mudanzas, uso comercial u otras reglas de este edificio: _____.

Parte 3: uso de los bienes comunes

1. Salón comunal, zonas de recreación y deporte, parqueaderos de visitantes, ascensores y otras zonas: horarios, reservas y reglas de uso: _____.
2. Zonas comunes de uso exclusivo asignadas por el reglamento: _____.
3. Residuos, portería, correspondencia, domicilios y visitantes: _____.

Parte 4: conductas y consecuencias (art. 60, parágrafo)

N.º	Conducta (descripción)	Norma de la ley o del reglamento de propiedad horizontal que se incumple (art. 59)	Sanción que prevé el reglamento (art. 60, parágrafo)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Parte 5: procedimiento ante un incumplimiento (arts. 59 y 60)

1. Requerimiento escrito: antes de imponer una sanción por incumplimiento de una obligación no pecuniaria, se envía al infractor un requerimiento escrito con indicación del plazo para que se ajuste a las normas, si a ello hubiere lugar (art. 59). Quién lo envía y plazo según el reglamento: _____.
2. Debido proceso: se respetan el derecho de defensa, la contradicción y la impugnación del infractor (arts. 2, numeral 5, y 60). Procedimiento y plazos del reglamento: _____.
3. Quién decide: la asamblea general o, si el reglamento le atribuyó esa facultad, el consejo de administración (art. 60).
4. Proporcionalidad: se valoran la intencionalidad, la imprudencia o negligencia, las circunstancias atenuantes y la gravedad, el daño y la reincidencia (art. 60).
5. Comité de convivencia: para controversias entre vecinos puede intentarse una fórmula de arreglo ante el comité de convivencia, que no puede imponer sanciones (art. 58). Miembros del comité: _____.

Lo que dice la ley (notas, no parte del manual)

Reglamento (art. 5): «Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.»

Reglamento y normas imperativas (art. 5, parágrafo 1): «En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.» La ley no dice lo mismo del manual; consulte a su abogado.

Sanciones (art. 59): «El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:» La lista de sanciones y sus topes no se reproducen aquí; léalos en la ley.

Quién sanciona y cómo (art. 60): «Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.»

Conflictos entre vecinos (art. 58): «El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.»

Presidente de la asamblea o del consejo de administración

Nombre, firma y fecha

Administrador

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. No contiene multas ni cifras: cada copropiedad llena las suyas. Se basa en los arts. 2, 5, 18, 58, 59 y 60 de la Ley 675 de 2001, leídos el 20 de noviembre de 2026, y solo vale para propiedad horizontal en Colombia; otros países de habla hispana tienen su propia ley. La ley no nombra el manual de convivencia: este es una norma interna. Consulte a su abogado antes de aprobarlo.