

CONSULTORÍA JURÍDICA ESPECIALIZADA

Proteja su copropiedad. Reduzca riesgos. Tome decisiones con respaldo.

Consultoría estratégica en Propiedad Horizontal para administradores y consejos que quieren operar con seguridad jurídica, protección patrimonial y tranquilidad.

FABIÁN GARCÍA GELVEZ

Consultor Jurídico Externo · Especialista en Propiedad Horizontal



Prevención

Gestión

Defensa

El entorno de las copropiedades es más complejo y exigente que nunca.

Las propiedades horizontales en Colombia operan hoy bajo una presión normativa, financiera y operativa sin precedentes. Administradores y consejos que no cuenten con respaldo jurídico especializado están expuestos a riesgos que pueden comprometer el patrimonio de todos los copropietarios.



Costos operativos al alza

Vigilancia, aseo y mantenimiento crecen por encima del IPC. El presupuesto se tensiona.



Cartera morosa en aumento

La morosidad supera el 20% en muchas copropiedades. Hay copropiedades que no pueden pagar sus gastos.



Reforma Ley 675 y Decreto 768

Cambios normativos en curso que modifican asambleas, elecciones y gobierno corporativo.



Airbnb y rentas cortas

La convivencia y el reglamento son insuficientes para regular la economía de plataformas.



Habeas Data y datos personales

La SIC sanciona con multas hasta 2.000 SMMLV. Cámaras, biometría y bases de datos son riesgo activo.



SG-SST y riesgos laborales

Personal de vigilancia y aseo expone a la copropiedad a demandas y multas del MinTrabajo.



Impugnaciones de asamblea

Asambleas mal convocadas o mal documentadas generan nulidades costosas.



Responsabilidad del administrador

El Art. 51 Ley 675 establece responsabilidad civil y penal personal del administrador.

Principales retos de las copropiedades en 2025–2026.

FINANCIEROS

- Cartera morosa superior al 15%
- Presupuestos insuficientes para gastos imprevistos
- Contratistas sin garantías ni respaldo
- Pérdida de ingresos por morosidad no gestionada

LABORALES

- Demandas de vigilantes, aseadores y porteros
- SG-SST incompleto o no implementado
- Descargos sin asesoría jurídica
- Contratos laborales sin cláusulas de protección

REGULATORIOS

- Reforma Ley 675 y Decreto 768 en curso
- Incumplimiento Habeas Data / Ley 1581
- Reglamentos desactualizados (Airbnb, mascotas)
- Multas SIC por manejo de cámaras y biometría

OPERATIVOS

- Contratos de vigilancia y aseo mal estructurados
- Proveedores sin garantías ni pólizas
- Asambleas con vicios de convocatoria
- Manual de convivencia sin respaldo normativo

GOBIERNO CORPORATIVO

- Responsabilidad personal del administrador
- Consejo de administración sin respaldo jurídico
- Decisiones sin documentación ni soporte
- Impugnaciones que paralizan la administración

Cada uno de estos retos tiene consecuencias económicas, reputacionales y legales que pueden prevenirse con consultoría jurídica especializada.

Los principales retos de las copropiedades en 2026.



FINANCIEROS

- Cartera morosa
- Incremento de costos operativos
- Déficit presupuestal



LABORALES

- Reforma laboral 2025
- Vigilancia y aseo
- Responsabilidad solidaria



REGULATORIOS

- Protección de datos
- Multas SIC
- SG-SST obligatorio



OPERATIVOS

- Airbnb y rentas cortas
- Conflictos de convivencia
- Proveedores y contratistas



GOBIERNO CORPORATIVO

- Impugnación de asambleas
- Responsabilidad del administrador
- Responsabilidad del consejo

Las copropiedades que identifican estos riesgos a tiempo toman mejores decisiones y protegen su patrimonio.

Los riesgos que más dinero le cuestan a una copropiedad.



Cartera morosa sin gestión 01

Pérdida de liquidez, déficit presupuestal, deterioro de zonas comunes y conflictos de convivencia.

20%+

de morosidad paraliza la operación



Impugnaciones de asamblea 02

Un proceso de nulidad puede costar entre \$20M y \$80M en honorarios y generar parálisis decisional.

\$80M

costo promedio de un litigio PH



Demandas laborales 03

Vigilantes, aseadores y porteros son fuente frecuente de demandas. Sin SG-SST, la copropiedad responde solidariamente.

3-5x

veces más costoso que prevenir



Multas SIC por Habeas Data 04

Cámaras, biometría, bases de datos y comunicaciones sin autorización generan investigaciones y sanciones.

**2.000
SMMLV**

multa máxima por incumplimiento



Contratos mal estructurados 05

Contratos de vigilancia y aseo sin garantías ni pólizas dejan a la copropiedad expuesta ante incumplimientos.

\$0

de cobertura sin garantías



Reglamentos desactualizados 06

Un reglamento que no regula Airbnb, mascotas, parqueaderos o datos personales es una fuente permanente de conflictos.

Ley 675

requiere actualización periódica

El costo de no actuar siempre es mayor que el costo de prevenir.

Cada semana que una copropiedad opera sin respaldo jurídico especializado, acumula contingencias que eventualmente se convierten en crisis. Estas son las consecuencias más frecuentes:



Litigios que se vuelven incontrolables

Riesgo CRÍTICO

Un proceso judicial promedio en PH cuesta entre \$15M y \$80M en honorarios. La mayoría surge de decisiones mal documentadas o procedimientos omitidos. El costo de prevenirlos es 10 veces menor.



Cartera incobrable

Riesgo ALTO

La cartera que no se gestiona oportunamente prescribe. Cada peso no recaudado deteriora el presupuesto, afecta las zonas comunes y genera nuevos conflictos internos.



Responsabilidad personal del administrador

Riesgo ALTO

El Art. 51 Ley 675 establece responsabilidad civil y penal del administrador por decisiones mal ejecutadas. Actuar sin soporte jurídico compromete su patrimonio personal.



Multas de autoridades administrativas

Riesgo MEDIO

Multas SIC por Habeas Data, sanciones MinTrabajo por SG-SST o del MinVivienda pueden superar el costo de varios años de consultoría especializada.

¿Está su copropiedad preparada?

☐	Reglamento actualizado y vigente	☐	Procedimientos disciplinarios definidos
☐	Protección de datos (Habeas Data)	☐	Airbnb y rentas cortas regulado
☐	SG-SST actualizado y en cumplimiento	☐	Gestión de riesgos laborales
☐	Gestión efectiva de cartera morosa	☐	Protocolos de convivencia formalizados
☐	Contratos de vigilancia y aseo revisados	☐	Gobierno corporativo y actas al día

Si respondió NO
a 3 o más:

Su copropiedad tiene riesgo activo.

Cada casilla sin marcar es una contingencia jurídica, financiera o reputacional que puede convertirse en un problema costoso.

- ✓ Diagnóstico jurídico integral PH 360°
- ✓ Plan de acción concreto y priorizado
- ✓ Propuesta de acompañamiento personalizado

Las copropiedades más exitosas no son las que tienen menos problemas, sino las que están preparadas para enfrentarlos.

¿Quiere saber cómo está su copropiedad? Solicite su Diagnóstico Jurídico PH 360°.

Tres pilares. Un solo objetivo: proteger su copropiedad.

I



PREVENCIÓN

Antes de que el problema ocurra

- Diagnóstico jurídico integral PH
- Actualización de reglamentos y manuales
- Revisión y estructuración de contratos
- Cumplimiento Habeas Data y datos personales
- Implementación SG-SST
- Alertas normativas mensuales

II



GESTIÓN

Mientras la copropiedad opera

- Asesoría permanente al administrador
- Acompañamiento a asambleas y consejos
- Gestión de cartera morosa
- Conceptos jurídicos y documentación
- Procesos disciplinarios internos
- Manejo de convivencia y sanciones

III



DEFENSA

Cuando el conflicto ya existe

- Representación judicial y administrativa
- Defensa en impugnaciones de asamblea
- Procesos ante SIC y MinTrabajo
- Defensa personal del administrador
- Defensa del consejo de administración
- Acciones ante constructoras

Consultoría Jurídica Externa Permanente.

Modelo de acompañamiento mensual continuo

No contrata un abogado para resolver problemas. Contrata un aliado estratégico que evita que los problemas ocurran. Su copropiedad tendrá respaldo jurídico todos los días del mes.

- ✓ Asesoría jurídica permanente al administrador
- ✓ Acompañamiento a asambleas ordinarias y extraordinarias
- ✓ Revisión y conceptos sobre contratos y decisiones
- ✓ Acompañamiento al consejo de administración
- ✓ Gestión de procesos disciplinarios internos



Administrador

Respaldo diario para decisiones y gestión



Consejo Admin.

Asesoría en sesiones y decisiones clave



Contratos

Revisión y conceptos antes de firmar



Gestión riesgos

Identificación y control de contingencias

¿Qué incluye el fee mensual?

- ✓ Consultas ilimitadas por correo y WhatsApp
- ✓ Hasta 2 visitas o videollamadas al mes
- ✓ Validación de PQRS
- ✓ Revisión de hasta 3 contratos mensuales

Servicios especializados · Proyectos de alto valor.

Intervenciones puntuales y de alto impacto que se contratan por proyecto, con entregables concretos y resultados medibles.

01

Diagnóstico Jurídico PH 360°

Evaluación integral de la situación legal, normativa, contractual y laboral.

Entregable: mapa de riesgos + plan de acción.

02

Reforma Integral de Reglamentos

Actualización del reglamento de PH, manual de convivencia y reglamento de parqueaderos conforme a la ley vigente.

03

Habeas Data y Protección de Datos

Implementación completa: política, autorizaciones, registro de bases de datos en el RNBD, biometría y cámaras.

04

SG-SST Completo

Diseño e implementación del sistema de gestión en seguridad y salud para el trabajo del personal de la copropiedad.

05

Gestión de Cartera Morosa

Proceso estructurado de cobro pre-jurídico y jurídico. Proceso ejecutivo para grandes deudores. Acuerdos de pago.

06

Impugnaciones y Defensa en Asamblea

Defensa ante demandas de nulidad o representación en la contestación de impugnaciones de asamblea.

07

Regulación de Airbnb y Rentas Cortas

Actualización normativa del reglamento, procesos sancionatorios y estrategia de control de plataformas.

08

Reclamaciones a Constructoras

Gestión de garantías, entrega de bienes comunes, actas de entrega y demandas por vicios constructivos.

09

Procesos ante SIC y MinTrabajo

Representación en investigaciones, descargos y audiencias ante autoridades administrativas.

10

Auditorías Jurídicas PH

Revisión periódica del estado jurídico de la copropiedad: contratos, actas, reglamentos y cumplimiento normativo.

11

Defensa Judicial Integral

Representación en cualquier proceso judicial en el que la copropiedad, el administrador o el consejo sea parte.

12

Estructuración de Contratos

Elaboración y negociación de contratos de vigilancia, aseo, mantenimiento, arrendamiento y prestación de servicios.

Gestión de cartera morosa · Recuperación financiera.

La cartera morosa es el principal problema financiero de las copropiedades en Colombia. Una gestión estructurada recupera en promedio entre el 60% y el 85% de la deuda activa.

01 Análisis de cartera

- Levantamiento y clasificación de deuda
- Identificación de deudores prioritarios
- Análisis de antigüedad y prescripción
- Estrategia de cobro diferenciada

02 Cobro pre-jurídico

- Comunicaciones formales certificadas
- Negociación directa con deudores
- Acuerdos de pago estructurados
- Control y seguimiento de compromisos

03 Cobro jurídico

- Proceso ejecutivo ante juzgados
- Medidas cautelares sobre el inmueble
- Representación en audiencias
- Informes periódicos de avance

04 Resultado

- Recuperación documentada del 60–85%
- Mejora del flujo de caja
- Presupuesto equilibrado
- Sostenibilidad financiera de la PH

El objetivo no es cobrar — es recuperar el equilibrio financiero de su copropiedad.

Trabajamos con acuerdos de resultados. Usted solo paga por lo que recuperamos.

Riesgo laboral y SG-SST · Protección ante el Ministerio de Trabajo.

El personal de vigilancia, aseo y mantenimiento es la principal fuente de demandas laborales en copropiedades. Sin un SG-SST implementado, la copropiedad responde solidariamente con el contratista.



Vigilancia y Aseo

Empresas de vigilancia o aseo mal contratadas generan responsabilidad solidaria por demandas laborales y accidentes de trabajo.



Contratistas directos

Personal de mantenimiento, porteros y administradores vinculados sin contrato adecuado son fuente de litigios millonarios.



Descargos sin asesoría

Un proceso disciplinario mal manejado puede resultar en reintegros costosos o en el pago de indemnizaciones improcedentes.



SG-SST incompleto

El MinTrabajo multa con hasta 500 SMMLV a copropiedades sin sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.

Habeas Data y Protección de Datos · Cumplimiento ante la SIC.

La SIC puede sancionar con multas de hasta 2.000 SMMLV a copropiedades que manejen datos personales sin cumplir la Ley 1581 de 2012. La mayoría de copropiedades en Colombia tienen exposición activa.



Bases de datos de copropietarios

Toda base de datos de residentes, propietarios o empleados requiere política de privacidad, aviso y registro en el RNBD.



Cámaras y CCTV

La instalación y operación de cámaras de vigilancia requiere aviso visible, política de uso y autorización de los titulares.



Biometría y control de acceso

Los sistemas de huella, facial o de iris son datos sensibles. Requieren autorización expresa, proporcionalidad y seguridad reforzada.



Comunicaciones y circulares

El envío de comunicaciones, listas de morosos o actas por WhatsApp y correo requiere autorización de tratamiento de datos.



Datos de empleados y contratistas

La hoja de vida, datos bancarios y documentos de identidad del personal deben tratarse con protocolos de seguridad adecuados.



Investigaciones SIC

Asesoramos en respuesta a quejas, investigaciones preliminares y procesos sancionatorios ante la Superintendencia de Industria y Comercio.

Defensa Estratégica · Cuando la copropiedad necesita representación.

Cuando el conflicto ya existe, la copropiedad necesita representación especializada, no abogados generalistas. Cada proceso se atiende con estrategia, documentación y seguimiento.



Impugnaciones de asamblea

Defensa ante demandas de nulidad por vicios de convocatoria, quórum o contenido. Representamos a la copropiedad en todo el proceso.



Procesos ante la SIC

Defensa en investigaciones por Habeas Data, multas y sanciones administrativas. Presentación de descargos y recursos.



Procesos ante MinTrabajo

Representación en visitas de inspección, descargos y resoluciones. Protección ante demandas laborales de empleados y contratistas.



Responsabilidad del administrador

Defensa personal del administrador en procesos civiles, penales o disciplinarios derivados del ejercicio de sus funciones.



Responsabilidad del consejo

Asesoría y defensa de consejeros en procesos donde se cuestionen sus decisiones o actuaciones como órgano de gobierno.



Acciones ante constructoras

Reclamaciones por garantías, entrega de bienes comunes, vicios constructivos y cumplimiento del contrato de compraventa.

Situaciones reales · Soluciones concretas · Resultados medibles.

Asamblea

Problema:

Asamblea impugnada por vicio en convocatoria.
Demandante solicitaba nulidad total.

Resultado:

Demanda rechazada. Decisiones de la asamblea salvaguardadas. Cero costas procesales.

Cartera

Problema:

18 copropietarios con mora superior a 12 meses.
Déficit presupuestal del 22%.

Resultado:

Recuperación del 78% en 6 meses. Presupuesto equilibrado. Flujo de caja normalizado.

Laboral

Problema:

Vigilante accidentado. Empresa de vigilancia lo tenía mal reportado al SGSSS. Copropiedad en riesgo de responsabilidad solidaria.

Resultado:

*Exoneración de responsabilidad solidaria.
Copropiedad sin condena. Contrato reestructurado.*

Datos

Problema:

Administración compartió lista de morosos por WhatsApp con todos los residentes. Queja ante la SIC.

Resultado:

Archivo de investigación. Copropiedad con política implementada. Sin sanción económica.

Airbnb

Problema:

Propietario operaba plataforma Airbnb con rotación diaria. Quejas de residentes, ruido y seguridad.

Resultado:

Cese de actividad de renta corta. Reglamento actualizado. Paz en la copropiedad.

Contratos

Problema:

Contrato de aseo vencía en 15 días. No había minuta, garantías ni registro de cumplimiento.

Resultado:

*Contrato firmado antes del vencimiento.
Copropiedad blindada con garantía de fiel cumplimiento.*

No contrata a un abogado. Elige a un consultor estratégico especializado.



Especialización exclusiva en PH

No es una práctica más entre otras. El 100% del trabajo está dedicado a propiedad horizontal. Eso marca la diferencia en cada concepto, cada decisión y cada proceso.



Enfoque preventivo, no reactivo

El 80% del valor está en prevenir. No esperamos a que el problema ocurra. Anticipamos, alertamos y blindamos antes de que sea tarde y costoso.



Visión integral: jurídica + estratégica

Cada análisis incorpora el impacto financiero, operativo, reputacional y de gobierno de la copropiedad. No solo el riesgo legal.

La diferencia está en cómo pensamos.

80%

de los riesgos en PH son prevenibles con asesoría oportuna

10×

cuesta más resolver un litigio que prevenirlo con consultoría

2.000 SMMLV

multa máxima SIC por Habeas Data sin cumplir

Dos formas de trabajar juntos. Un solo objetivo.

A

CONSULTORÍA JURÍDICA EXTERNA PERMANENTE

FEE MENSUAL

Acompañamiento continuo, todo el año, para que su copropiedad opere con respaldo jurídico permanente.

- ✓ Asesoría ilimitada al administrador
- ✓ Acompañamiento a asambleas y consejos
- ✓ Revisión mensual de contratos
- ✓ Conceptos jurídicos escritos
- ✓ Gestión de procesos disciplinarios
- ✓ Alertas normativas mensuales
- ✓ Respuesta en menos de 24 horas

B

SERVICIOS ESPECIALIZADOS

POR PROYECTO

Intervenciones puntuales con alcance definido, entregables concretos y honorarios acordados por proyecto.

- ✓ Diagnóstico Jurídico PH 360°
- ✓ Reforma de reglamentos y manuales
- ✓ Implementación Habeas Data / SG-SST
- ✓ Gestión de cartera morosa
- ✓ Procesos ante SIC y MinTrabajo
- ✓ Defensa en impugnaciones de asamblea
- ✓ Regulación Airbnb y rentas cortas

EL SIGUIENTE PASO

¿Su copropiedad está protegida?

El verdadero riesgo no es enfrentar un problema.
El verdadero riesgo es descubrirlo cuando ya es demasiado tarde.

Fabián García Gelvez
Consultor Jurídico Externo
Especialista en Propiedad Horizontal

3186493351 –
contacto@fabiangarciagelvez.com



Fabián
García
Gelvez

ABOGADO

Comercial, procesal
e inmobiliario.

EL VERDADERO RIESGO NO ES TENER UN PROBLEMA.

Es descubrirlo cuando ya es demasiado tarde.

Las copropiedades mejor administradas no son aquellas que nunca enfrentan conflictos,
sino aquellas que cuentan con la estructura adecuada para anticiparlos, gestionarlos y superarlos.

PREVENCIÓN

GESTIÓN

DEFENSA

FABIÁN GARCÍA GELVEZ

CONSULTOR JURÍDICO EXTERNO · Especialista en Derecho Comercial e Inmobiliario