

Realidad de la propiedad horizontal en el recibo de zonas comunes

Martha Jadith Cardona Muñoz

Trabajo de grado para optar por el título de
Especialista en Derecho Urbanístico

Asesor:

Juan Camilo Mejía Walker

Abogado, Magíster en Derecho

Universidad de Antioquia

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Especialización en Derecho Urbanístico

Medellín

2019

REALIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL RECIBO DE ZONAS COMUNES

Martha Jadith Cardona Muñoz^{1*}

RESUMEN

El propósito de este artículo sobre la realidad de la propiedad horizontal en el recibo de zonas comunes, consiste en explicar el desarrollo de esta actividad, comparado con lo establecido en la normatividad actual. El método empleado es revisión bibliográfica sobre experiencias y normatividad vigente, artículos y otros relacionados, así como jurisprudencia que haya resuelto situaciones de desacuerdo. Se concluye que tanto propietarios, administradores y constructores, desconocen la forma adecuada de adelantar el proceso de recibo y entrega de zonas comunes, lo que causa dilaciones en el proceso; en ocasiones, con consecuencias legales, pérdida de valor de los inmuebles o altos costos en los mantenimientos futuros.

Palabras Claves: Bienes comunes esenciales, Bienes comunes sociales, Concepto técnico, Expensas comunes, Mecanismos de control.

¹ Administradora de Empresas de la Universidad de Antioquia. Gerente de la Empresa ACE Group S.A.S. mjadith@gmail.com. Artículo para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico de la Universidad de Antioquia.

SUMARIO

Introducción. 1. **NORMATIVIDAD Y MECANISMOS QUE GARANTIZAN LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO.** 2. **ACTORES QUE INTERVIENEN EN LA ENTREGA DE ZONAS COMUNES.** 3. **PROPUESTA METODOLÓGICA PARA FACILITAR LA ENTREGA DE ZONAS COMUNES.** Conclusión. Referencias Bibliográficas.

1. INTRODUCCIÓN

La entrega de zonas comunes es una obligación establecida en la Ley 675 de 2001, en su artículo 24; no obstante se enfatiza en la definición y los plazos, pero no se enuncian los mecanismos para llevar a cabo la entrega. Durante el desarrollo del tema propuesto, se describen los aspectos bibliográficos que evidencian, como se ha ejecutado en el pasado, las experiencias desde el punto de vista del Promotor del proyecto, los profesionales que han acompañado las entregas, la jurisprudencia que en la materia se ha desarrollado y la normatividad adicional aplicable.

Las partes que intervienen en la entrega, las define la norma como propietario inicial o constructor; quien está interesado en entregar en el menor tiempo posible, para disminuir la responsabilidad de mantenimientos y garantías sobre equipos, que se extienden mientras no se ha entregado. Otro actor es el Comité de Recibo de Zonas Comunes, delegado por la Asamblea General de Propietarios, a quienes se les encomienda la tarea de revisar de manera detallada los

bienes y zonas comunes a recibir; se incluye documentación, manuales, garantías, inducciones, pólizas y otros, dependiendo de la tipología de cada Copropiedad.

El Administrador es sin duda un actor importante en el engranaje de todo el proceso, toda vez que se encarga de articular a las partes, coordinar encuentros, recorridos, reuniones, proveedores, contratos. Bajo su responsabilidad se adelantará el seguimiento, mantenimiento, actualizaciones, reportes y demás actividades que sean necesarias para el buen funcionamiento de los bienes y zonas comunes. Por tanto permite detectar las fallas que se presentan por la calidad del producto y determinar, si éstas son susceptibles de reclamación o, por el contrario, obedecen al desgaste natural del activo.

En este apartado se encuentran relacionados otros actores que cobran importancia a la hora de emitir conceptos técnicos, bien sea de una entidad de control o profesional idóneo. Esta tendencia ha crecido en el mercado por la condición propia de los compradores, cuando sus profesiones no son afines para determinar la calidad de la construcción. Sobre todo, en aquello que no se observa a simple vista; de igual manera el proceso, exige diversidad de conocimientos, como es el caso de las plantas de tratamiento de agua potable o residuales, revisión de ensayos de laboratorio, diseños estructurales, entre otros.

La Costumbre, es hoy la guía para la entrega y recibo de zonas comunes. Son los constructores, muchas veces, los terceros interesados, quienes elaboran un cronograma de actividades a seguir; si se cumple, permite una entrega concertada entre promotor del proyecto y compradores. La dificultad se presenta cuando entre reuniones y recorridos sin continuidad, o

bien, las partes están en desacuerdo en temas de calidad y requieren de un tercero que dirima las controversias con conceptos técnicos. Razón por la cual las entregas se dilatan en el tiempo y son vencidas por el cansancio.

El texto, se dividirá en tres segmentos. En primer lugar se revisa la normatividad vigente, experiencias, puntos de vista y demás elementos, sobre la realidad en la entrega y recibo de zonas comunes. En un segundo segmento, se describe el rol de cada uno de los actores del proceso y sus intereses, entre ellos Constructores o Promotores del proyecto, compradores, Administradores y profesionales que asesoran técnicamente la toma de decisiones. Para terminar, se propone la descripción de un procedimiento, que facilite recibo y entregas de zonas comunes, más concertadas y evite largos litigios y relaciones deterioradas entre compradores y vendedores.

2. NORMATIVIDAD Y MECANISMOS QUE GARANTIZAN LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO.

Para conocer los mecanismos y garantías de los derechos del consumidor inmobiliario en Colombia, es importante revisar la Constitución Política, el Código Civil, la legislación aplicable en materia de propiedad horizontal, las normas que regulan la calidad de la construcción en Colombia y el estatuto del consumidor. También forman parte de las normas, aquellas que se generan al interior de la Unidad residencial, comercial o mixta, como manuales, reglamentos, actas y otros que den cuenta de la voluntad de los Copropietarios. En este primer capítulo se relacionan las normas, su aplicabilidad en la entrega y recibo de zonas comunes, los mecanismos

y entidades a las que se puede acudir ante el incumplimiento de las obligaciones contraídas entre las partes.

En la Constitución de 1991, se establecieron las bases para la regulación de la propiedad privada en Colombia, fue así que, el artículo 51 de la Constitución, consagra como derecho social, la vivienda digna, adjudicando al Estado el deber de fijar las condiciones necesarias, para la efectividad de éste derecho, el acceso a planes de vivienda de interés social y fórmulas de financiamiento para su adquisición.

La Ley 675 de 2001, fue una propuesta de diferentes agremiaciones del sector inmobiliario con amplia experiencia; por tanto, se convirtió en referente y guía para diversos asuntos de la copropiedad. El objetivo principal de la ley fue dejar claros entre otros temas, la obligación de entrega de zonas comunes por parte del constructor o propietario inicial. Para profundizar en este régimen, es importante partir de un marco normativo más amplio, el mismo que sirvió de fundamento al legislador en el momento de expedir la leyes y demás lineamientos normativos.

En cuanto a la función social y ecológica de la propiedad, el artículo 58 de la Constitución establece, que ser titular de un derecho de dominio sobre un predio en Colombia, no solamente implica la posibilidad de ejercer los derechos como propietario, además exige el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la explotación adecuada y la conservación del respectivo bien.

Si bien, es potestad del Legislador dentro de su libertad de configuración normativa, el regular la forma de intervención urbanística, en el capítulo II de la Ley 675 de 2001, se establecieron lineamientos que evidencian como las unidades cerradas o sometidas al régimen de propiedad horizontal, son autónomas. Por otra parte poseen la facultad de autorregularse en temas de convivencia, control urbanístico interno y negociaciones entre propietario inicial (promotor del proyecto) y comprador. Pero ajustado a lo dispuesto en la normatividad legal vigente en el país. Por otro lado los acuerdos adicionales acogidos por Asamblea de Copropietarios u otros órganos delegados para la toma de decisiones; como acuerdos privados; se convierten en ley para las partes.

Para cumplir los principios de auto-regulación, auto-gestión y auto-control, la Ley 675 de 2001, indica que las Copropiedades estarán sometidas a reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura pública, debidamente inscrita en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos. Este reglamento contiene la tradición de la tierra, la división física de los inmuebles, los coeficientes de copropiedad; ésto es, el porcentaje de participación con el cual los propietarios están legitimados para la toma de decisiones e indica el mayor o menor porcentaje de pago de expensas comunes. El estatuto de propiedad horizontal también establece la obligación de contribuir al sostenimiento de la Copropiedad, normas de convivencia, el gobierno la Copropiedad. De la misma forma, describe los bienes comunes con sus respectivos usos, que son el punto de partida para la identificación de zonas comunes; objeto de recibo por parte de los nuevos propietarios, quienes podrán delegar esta función en el Administrador o profesional idóneo.

De la lectura de la Ley 675 de 2001, se deduce que las funciones de vigilancia y control a nivel administrativo, fueron asignadas a las Alcaldías Municipales, quienes entre otras cosas revisan los documentos de constitución de la Propiedad Horizontal, otorgan la Personería Jurídica, inscriben el Administrador, expiden los certificados de existencia y representación legal, llevan control del cumplimiento de las funciones de directores y administradores. No obstante, para el caso del cumplimiento con la calidad de la entrega de zonas comunes los usuarios deben acudir a otras instituciones, para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas y legales. Entre ellas, la entidad encargada de expedir la licencia de construcción, la autoridad ambiental, las empresas de servicios públicos.

Para la verificación del cumplimiento de la estabilidad de las obras y demás especificaciones técnicas, en el ordenamiento jurídico, se encuentra el Código Civil Colombiano, que en su artículo 2060, numeral 3, establece:

Si el edificio peca o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, inciso final. 4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone. (Ley 84, 1873, art. 2060)

Por su parte la norma de sismo resistencia, establece los parámetros a tener en cuenta, por los profesionales desde el diseñador, calculista, autoridades y organismos de control, para procurar que la edificación cumpla con las condiciones de habitabilidad y resistencia ante eventos previsibles. (NSR 10, 2010). Igualmente, el Código Colombiano de Fontanería, habla de las condiciones en cuanto a las diferentes redes de servicios públicos y la forma de instalarlos; estas dos normas enunciadas, deben ser tomadas como referencia al momento de realizar el

recibo de zonas comunes, igualmente, por su lenguaje técnico, incentiva cada vez más la contratación de profesionales, que acompañen el comité de recibo de obras. (NTC 1500, 2004).

El Estatuto del Consumidor, Ley 480 de 2011, consagra en su artículo 3 “ los derechos y deberes de los consumidores, de recibir productos de calidad, derecho a la seguridad e indemnidad, derecho a la reclamación, así mismo el artículo 7, establece la garantía legal, entendida como la obligación del productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad y seguridad, buen estado y funcionamiento de los productos; entendida la calidad como condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él.

Frente al tiempo para entrega y recibo de obras, se debe tener en cuenta, lo enunciado por la ley 675 de 2001, en su artículo 24, en cuanto a los bienes esenciales que se presumen entregados con el bien privado. Toda vez que sin este, no es posible el uso y goce de la propiedad adquirida. Lo anterior, puede inducir a vencimiento de términos de reclamación, al creer que no hay un recibo formal que conste en acta de manera específica, termino de garantía real contemplado en el art. 8 inciso 5, del Estatuto del Consumidor “Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año. Misma que recae solidariamente en productores y proveedores”. (Ley 1480, 2011, Art.8).

Para la reclamación de garantías, se debe aplicar lo establecido en el Decreto 0735 de 2013, que aclara el procedimiento previo que debe adelantar el consumidor para acceder a la protección de la Superintendencia de Industria y Comercio. Establece que, La reclamación

directa ante el productor es prerequisite antes de quejarse ante la Entidad reguladora, la disposición que del bien debe permitirle al proveedor, que para el caso de los inmuebles es permitir el acceso del vendedor o sus delegados para la respectiva reposición o reparación. El cumplimiento de los requisitos previos permite la correcta aplicación del estatuto del consumidor, en el tiempo y oportunidad de solicitudes y respuestas de las partes, así como los plazos que tiene el Productor para realizar las reparaciones, reemplazos o devoluciones del caso (Ley 1480, 2011, Art. 11)

Ahora bien, cuando los propietarios asumen el gobierno de la Copropiedad, también quedan facultados para nombrar la administración definitiva, que en muchos casos, sigue siendo la Administración que actuó como provisional. Es así que, en cumplimiento de sus funciones atiende al Constructor, quien en la necesidad de realizar las respectivas entregas y el desconocimiento de la norma, solicita la firma de documentos de entrega. La habilidad del Administrador, vuelve a adquirir gran importancia, para no incurrir en error firmando documentos que puedan comprometerlo en el recibo de zonas comunes, sin el cumplimiento de las condiciones técnicas y acabados pactados con los clientes. Una vez conformados los Consejos de Administración, sus integrantes discuten sobre la pertinencia de nombrar un nuevo administrador, pero mientras esto no ocurra a partir de la Asamblea de Copropietarios, el Administrador actuará como definitivo.

Es importante tener en cuenta que los Copropietarios, conforme a los artículos 24 y 51 de la Ley 675 de 2001, asumen el gobierno de la Copropiedad, una vez se haya entregado por escritura pública, más del 51% de coeficientes de copropiedad, o sea, bienes privados

escriturados. Con el cumplimiento de este requisito es obligación del constructor, citar a Asamblea Ordinaria, en donde entre otras cosas se elige Consejo de Administración, quien tiene la función de vigilancia y control de los aspectos legales, financieros, operativos y de convivencia. Igualmente es la Asamblea de Copropietarios la encargada de nombrar un Comité de Recibo de Obras que, en muchos casos, en unidades pequeñas. Esto es delegado al mismo Consejo de Administración y en unos pocos casos al Administrador definitivo.

El Constructor tiene la obligación de entregar las obras con los documentos necesarios para su adecuada identificación de los bienes comunes, como son: Resolución de licencias de urbanismo y construcción, copia de planos sellados arquitectónicos, estructurales, redes de servicios públicos y de incendio; pólizas de estabilidad de obra, estudios, ensayos, especificaciones técnicas, manuales de uso y funcionamiento, etc. Estos documentos además de servir en la identificación, son de constante consulta para elaborar planes y programas de mantenimientos, adquisición de pólizas todo riesgo, reclamación de cobertura por daños, ejecución de proyectos de inversión, entre otros. (Ley 675, 2001, Art. 24).

En conclusión, los nuevos propietarios y los constructores, cuentan con un amplio marco normativo que sirve de guía para una adecuada entrega de zonas comunes. Con respecto a las condiciones técnicas que se deben cumplir, como aquellas inherentes a las funciones. Además las condiciones establecidas en la normatividad, los contratos individuales y condiciones de acabados acordadas entre las partes, la publicidad del proyecto y los argumentos utilizados para la venta; son reconocidos por parte de las entidades de vigilancia y control en los procesos que fuera necesario adelantar, para garantizar una adecuada entrega y recibo de zonas comunes. Los

consumidores cuentan con herramientas que le permiten lograr el restablecimiento de sus derechos, no obstante el desconocimiento de ellas, puede conducir a dificultades en la entrega de zonas comunes.

3. ACTORES QUE INTERVIENEN EN LA ENTREGA Y RECIBO DE ZONAS COMUNES.

En la entrega y recibo de bienes comunes, intervienen los desarrolladores del proyecto, los clientes compradores de una manera directa, entre quienes esta la obligación de entregar lo prometido en venta del primero y recibir, cuando la obra cumpla con las condiciones de funcionamiento y apariencia para el segundo. No obstante, durante el proceso las entidades de vigilancia y control, los conceptos técnicos, el Administrador; entrar a garantizar, asesorar y engranar las acciones necesarias para que la entrega y recibo de obras en las zonas comunes, sea posible. De igual forma cuando las partes no se ponen de acuerdo, la Superintendencia de Industria y Comercio, una vez interpuesta la queja por parte del consumidor, entra a resolver en derecho las obligaciones de las partes.

La Unidad sometida a régimen de propiedad horizontal, nace de la acción urbanística sobre un lote de mayor extensión, emprendida por el propietario inicial, bien sea, persona natural o jurídica, en esta última pueden estar asociadas varias firmas para unir especialidades o brindar garantías a sus compradores. La unión temporal o consorcio, son las figuras más usadas donde cada parte se encarga de ejecutar las actividades en las que tiene mayor experiencia. Es así, que se puede encontrar un experto constructor que acomete las obras, asociado con una firma

reconocida en el mercado inmobiliario para desarrollar la actividad de comercialización y otra empresa dedicada a la gerencia del mismo.

El Constructor, organiza un equipo de trabajo para prestar el servicio de atención de postventas, pero con un enfoque en los bienes privados; mientras que las zonas comunes varían en diversidad de profesionales. Siendo común que el Administrador termine con una lista de contactos y proveedores con los que tiene que interactuar en busca de hacer efectivas las garantías, volviendo tedioso lograr la efectividad de su gestión, máxime cuando la urgencia se presenta en servicios esenciales como acueducto, energía, ascensores, entre otros. Es por esto, importante que se unifique una guía que promueva un canal de comunicación único por parte del constructor, que se encargue de canalizar a sus proveedores, como responsable ante la Copropiedad. La atención de postventas de manera organizada puede representar para el constructor la optimización de sus recursos técnicos, económicas y la incertidumbre por largas, costosas y prolongadas reclamaciones sobre acabados, equipos, partes y elementos de los bienes comunes.

Otro importante actor es la Fiducia quien entra como garante de las inversiones que realiza el comprador y forma parte activa en las decisiones que se toman en el consorcio, teniendo en cuenta que la figura que se utilice, bien sea, contrato mercantil o contrato de patrimonio autónomo, trae sus propia reglamentación según la Circular Básica Jurídica 007, 1996. La figura más común para la venta de proyectos inmobiliarios es el Fideicomiso, dónde se transfiere la propiedad del inmueble. En este caso, al ser el titular del predio en desarrollo, en cabeza suya se tramita las licencias de construcción, permisos y demás actuaciones necesarias para legalización

de la construcción. Así mismo, la fiduciaria, se encarga de escriturar la propiedad a los nuevos compradores, previa verificación de la ejecución de las obras. El rol de este actor, a la hora de entrega de zonas comunes y una eventual reclamación, se ajusta estrictamente a lo contenido en el encargo fiduciario, relacionado con la adecuada gestión de los recursos financieros, por tanto, no sobre la calidad de las obras en reclamación.

El comprador o consumidor, se vincula al proyecto con expectativas creadas al recibir la oferta comercial, pero en su momento lo que más le atrae es el bien privado y posiblemente alguna promesa de las zonas sociales como gimnasio, piscina o zona de juegos. En general, al recibir el bien privado está concentrado en la construcción, adecuaciones o negocios que surjan a partir de su bien privado. Pero son los propietarios los llamados a conformar la comisión que se encargará de recibir los espacios comunes, zonas sociales, zonas de servicio y demás bienes comunes que integran el proyecto. Las profesiones y conocimientos de los integrantes de dicha comisión, pueden ser determinantes en el grado de dificultad para el acuerdo entre las partes en cuanto a la entrega y recibo de zonas comunes.

Una vez escriturado el 51% de coeficientes de Copropiedad, La Asamblea General de Copropietarios como máximo órgano de decisión, establece las directrices en cuanto las personas que legitiman o delegan para el recibo de zonas comunes, asigna los recursos económicos para pago de profesional que asesore sobre la calidad de las obras y ejerce su función de control. No obstante, durante el proceso es normal que aparezcan una serie de intervenciones de diferentes copropietarios que observan en su día a día, el adecuado funcionamiento y buen estado de las zonas comunes, por lo que es de gran importancia tenerlas en cuenta e incluirla en la lista de

chequeo o requerimientos que se pasa al Constructor. El Administrador debe actuar de manera proactiva y generar mecanismos para canalizar las inquietudes y sugerencias en un tiempo determinado y evitar que observaciones importantes queden por fuera del alcance de la revisión previa al recibo de zonas comunes.

Cuando las personas comisionadas para el recibo de zonas comunes, no cuentan con el suficiente conocimiento para ello, pueden delegar la actividad o apoyarse en un concepto técnico de profesional idóneo, a quien han denominado por lo general “Interventor”, que se encargue de la revisión detallada de las licencias, manuales, ensayos, informes y demás documentos que considere necesarios. A partir de los cuales puede determinar las pruebas necesarias para complementar su dictamen, como pruebas de laboratorio, televisación de redes hidrosanitarias (Servicios de inspección y diagnóstico estructural de tuberías de alcantarillado con circuito cerrado de televisión cctv), recorridos en sitio, entre otras. Una vez tenga un resultado del análisis, entregará a los propietarios o sus representantes un concepto escrito con los resultados de la evaluación de la calidad de las obras, cumplimiento de la licencia y si es recomendado recibir zonas comunes o abstenerse de hacerlo.

La Administración de la propiedad horizontal, hay que dividirla en dos momentos, el primero cuando actúa como provisional, gestión que está en cabeza del propietario inicial, quien puede contratar con un tercero, dicha gestión. El Administrador en provisionalidad como su nombre lo indica, actuara de manera transitoria, con funciones de ejecución, conservación, representación y recaudo y su función cesará en el momento en que se enajene un 51% de los coeficientes de Copropiedad (Ley 675, 2001, Art. 50 y 52). Esto es, hasta la Asamblea de Copropiedad, citada

por el constructor dónde se obliga a entregar el gobierno de la Copropiedad y se nombre el Administrador definitivo. Mientras se mantenga el carácter de provisional, el representante, solo puede recibir los bienes para garantizar su conservación, pero siendo nombrado por el propietario inicial, lo hace en representación del constructor y no de los propietarios. Estos documentos de entrega provisional son soporte de verificación del estado de equipos, herramientas cuando se ponen en funcionamiento y no la aceptación de entrega a satisfacción.

En algunos casos de reclamación por la entrega de zonas comunes, los constructores salen a exhibir dentro de sus pruebas, documentos firmados por el Administrador provisional, siendo necesario que se verifique muy bien la fecha del acto, puesto que son inválidos aquellos firmados antes de la celebración de la Asamblea. Se resalta este aspecto, porque en las Copropiedades, pueden continuar el contrato del Administrador, adquiriendo así el carácter de definitivo. Es así, que la pericia y conocimiento del mencionado Administrador son de importancia; Entonces, los actos que firme en adelante toman carácter de definitivos. Por lo que continua bajo el mandato de los propietarios y como tal debe acoger las instrucciones de la Asamblea, el Consejo de Administración y la Comisión delegada para el recibo de zonas comunes.

El Administrador cumple una función de gran importancia en el éxito de la entrega y recibo de zonas comunes, puesto que es llamado a engranar todo el procedimiento entre constructor y sus proveedores, nuevos propietarios, interventor, en ocasiones, terceros para conceptos complementarios. Solicitar documentos y verificar la legalidad de las instalaciones en las oficinas de planeación o quien haga sus veces, dependiendo de la estructura orgánica de cada ente municipal; empresas de servicios públicos, las entidades ambientales, organismos

certificadores y una variedad de tareas que surgen en el proceso. Si en el recibo de zonas comunes el Administrador no actúa con diligencia y cuidado, puede afectar el proceso y resultar complejo para todas las partes.

Otros actores, son los nuevos propietarios que llegan con posterioridad a la conformación del 51% de coeficientes de Copropiedad y que en ocasiones deben adherirse al resultado de las actuaciones de los primeros. Esta población puede superar a la inicial cuando se trata de Copropiedades construidas por etapas, quedando una mayoría importante cobijada por las decisiones de los primeros, cuando las zonas comunes se encuentran ubicadas en la primera fase del proyecto. El régimen de propiedad horizontal indica: “Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.” (Ley 675, 2001, Art. 24). Es así que, los nuevos compradores, solo podrán incidir en las obras que estén pendientes por recibir.

Agotado el procedimiento interno de reclamación, sin que se resuelva sobre cantidades, calidad, promesas de venta y demás especificaciones técnicas o por fallas de las obras existentes, el cliente podrá acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio para que haga valer sus derechos consagrados en el Estatuto del Consumidor (Ley 1480, 2011, Art. 3). El consumidor en este caso debe tener presente la cuantía de la reclamación si es inferior a 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes, el Administrador podrá interponer directamente la reclamación. Cuando supere esta cuantía, la demanda se debe presentar mediante abogado. No obstante, no se puede reclamar por este medio sobre “Los procesos sobre responsabilidad por daños producidos

por producto defectuoso contemplados a partir del artículo 19 de la Ley 1480 de 2011, los cuales son competencia de los jueces civiles municipales o jueces civiles del circuito.” (SIC, 2011, pág. 24)

4. PROPUESTA METODOLÓGICA PARA FACILITAR LA ENTREGA DE ZONAS COMUNES

En el presente capítulo, se plantea una propuesta metodológica para la entrega y recibo de zonas comunes, que recoge el mandato de ley, la analogía con la entrega de bienes privados y la experiencia. A cada una de estas propuestas, se le relaciona un formato recomendado, que recoja las necesidades de información para el futuro de la Copropiedad. Igualmente la entrega y recibo de zonas comunes, debe estar acompañado de los documentos de soporte necesarios, que ayuden en la identificación de los bienes comunes, zonas sociales, equipos y herramientas y como soporte para reclamaciones posteriores, en caso de ser necesario.

Al respecto del procedimiento de entrega y recibo de zonas comunes, se debe tener en cuenta que dichas zonas, se clasifican en esenciales y las de uso y goce general, al respecto de las primeras dice la ley de propiedad horizontal “Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.” (Ley 675, 2001, art. 24). Por lo que, el acta de entrega de bienes privados, servirá de prueba para constatar el cumplimiento de la obligación del propietario inicial.

No ocurre lo mismo con la entrega de los bienes destinados al uso y goce general que requieren de la formalidad de un acta adicional, que certifique que los compradores, encuentran a satisfacción las obras prometidas en venta, de acuerdo al procedimiento establecido en la misma Ley 675. “Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. (Ley 675, 2001, art. 24).

Entre los documentos que se deben entregar por parte del constructor, se encuentran aquellos que sirven de referencia para la descripción del proyecto, como planos, manuales, reglamentos y otros. En referencia a esto, la norma lista algunos documentos, no obstante en la práctica se queda corta, dado que se requiere tener una idea de las especificaciones técnicas del proyecto, incluso de aquellas que es complejo establecer con observación, para lo cual es necesario apoyarse en ensayos de laboratorio, como lo es, verificar la resistencia del concreto, informes de interventoría que sirve de soporte del cumplimiento de los procedimientos durante la ejecución de la obra, estudios de suelos y de vías, entre otros.

Lo que puede parecer una simple revisión, suele conllevar complejas situaciones en las que el propietario inicial, tiene el interés de entregar y su interlocutor de recibir. No obstante, este proceso se vuelve dispendioso, en la medida que el Constructor deja pendiente algunos

detalles de acabados y esto genera temor en quien recibe, máxime cuando adquieren responsabilidad ante los demás Copropietarios que los delegaron para la función de recibir las zonas comunes. Así mismo, otra preocupación es la relacionada con la falta de conocimiento específico, lo que conlleva en ocasiones contratar un peritaje, que les da la tranquilidad sobre aquellas condiciones técnicas que no se evidencian a simple vista

En los capítulos anteriores, se listaron una serie de normas que soportan la entrega y recibo de zonas comunes y los actores que intervienen en cada una de ellas, para dar paso a un procedimiento que toma como referencia lo establecido en la Ley 675 de 2001. Igualmente, se complementa con la experiencia, para proponer un protocolo que sirva de referencia para las partes intervinientes en el proceso.

En primer lugar, la obligación de entrega de zonas comunes nace con la escrituración de más del 51% de coeficientes de Copropiedad, para lo cual el constructor cita a Asamblea General de Copropietarios, donde se nombra el Comité de Recibo de Zonas Comunes, o se delega en el Consejo de Administración o el Administrador, a quienes podrán encargarse de la contratación de un profesional que emita un concepto técnico sobre el estado de las obras objeto de recibo. Es así, que una vez cumplido el requisito de definir quienes actúan en nombre de la Copropiedad, el Administrador, debe propiciar un primer encuentro entre las partes. En esta reunión se debe definir como se adelantarán las actividades, responsables y el tiempo en que se llevarán a cabo.

Según lo anterior, el paso a paso a seguir, es como se plantea:

1. Se debe elaborar por parte del equipo de recibo, una completa lista de documentos que se deben solicitar al constructor, que puede variar de acuerdo a las características del proyecto, bien sea, edificio, conjunto de casas, parcelación, comercial o mixto.

DOCUMENTO		EDIFICIO	CASAS	PARCELACIÓN	COMERCIAL	MIXTO
PLANOS	Diseño Arquitectónico zonas sociales	X	X	X	X	X
	Diseño Estructural zonas sociales	X	X	X	X	X
	Diseño Arquitectónico bienes privados	X	X		X	X
	Diseño Estructural bienes privados	X	X		X	X
	Redes eléctricas	X	X	X	X	X
	Redes telefónicas	X	X	X	X	X
	Redes hidrosanitarias	X	X	X	X	X
	Redes de aguas lluvias	X	X	X	X	X
	Red contra incendios	X			X	X
	Redes de gas	X	X	X	X	X
	Localización o urbanismo		X	X		
MANUALES Y REGLAMENTOS	Reglamento de propiedad horizontal en formato PDF y Word	X	X	X	X	X
	Manual de construcción o reformas de bienes privados	X	X	X	X	X
	Manual de vitrinismo				X	X
	Certificado de cumplimiento de normas RETIE	X	X	X	X	X
	Certificado técnico de ocupación (Ley 1796, 2016)	X	X	X	X	X
	Manual de planta de tratamiento de agua potable			X		
	Manual de planta de tratamiento de aguas residuales			X		
	Manual de funcionamiento de la Copropiedad y recomendaciones de mantenimiento de zonas comunes.	X	X	X	X	X
	Certificación de ascensores	X			X	X
Certificado que la piscina posee las normas de seguridad reglamentarias, emitido por autoridad competente (Ley 1209, 2008, art. 10)	X	X	X	X	X	
LICENCIAS Y PERMISOS	Licencia de construcción	X	X	X	X	X
	Resolución de permiso de vertimiento		X			
	Resolución de permiso de captación de agua		X			
POLIZAS Y GARANTÍAS	Estabilidad de la obra con cobertura de ley	X	X	X	X	X
	Equipos (ascensores, bombas, sistemas de red contra incendios y otros)	X	X	X	X	X
OTROS	Base de datos de compradores	X	X	X	X	X
	Listado de herramienta y equipos	X	X	X	X	X
	Garantías de equipos (ascensores, bombas, puertas eléctricas y otros)	X	X	X	X	X
	Listado de proveedores con sus número de contacto	X	X	X	X	X

Fuente: Elaboración propia.

2. Una vez recibida la documentación, la misma se debe entrar a analizar por quien esté delegado para el recibo de zonas comunes en la Copropiedad. Esto con el fin de, determinar ubicación, especificaciones técnicas, concordancia entre la licencia y lo realmente ejecutado, estado legal de las instalaciones de redes, condiciones de permisos de vertimientos y captación, entre otros. En consecuencia, los hallazgos del peritaje, deben entrar a formar parte del listado de requerimientos que se ajusta con el paso 3.
3. Con la información previa, se realiza recorrido entre el constructor o sus representantes, comisión designada por la Asamblea General de Copropietarios, Administrador y profesional idóneo en caso de haber sido nombrado. Lo anterior, para revisión física de las zonas comunes y levantamiento de requerimientos de ser el caso, los cuales serán llevados a una lista de chequeo, que servirá de guía para levantar informe por parte del profesional que acompaña la entrega y posterior revisión, cuando se apliquen las mejoras solicitadas.
4. Los Copropietarios a través de sus representantes, con la información recolectada elaboran un informe del estado de los bienes y zonas comunes y lo hacen llegar de manera oficial al Constructor, para que en el plazo fijado en el cronograma inicial, proceda a subsanar los pendientes y de nuevo reunidas las partes, realicen un nuevo recorrido. En el caso de encontrar todo a satisfacción, se procede a legalizar la entrega mediante acta firmada por el representante de cada una de las partes.
5. Cuando se cuenta con profesional idóneo que asesora a la Comisión encargada de recibir las zonas comunes, luego de la visita mencionada en el numeral anterior, elabora un nuevo

informe dirigido a los Copropietarios, emitiendo el concepto favorable o desfavorable, según sea el caso.

6. Cuando el concepto resulta desfavorable, las partes podrán acordar un nuevo plazo, para subsanar lo que haya quedado pendiente o practicar pruebas cuando sea necesario. En caso contrario, podrán acudir cada una de las partes a otros mecanismos para buscar el cumplimiento de las obligaciones naturales del contrato de compraventa.

Otras condicionantes a tener en cuenta en la entrega de zonas comunes, para el caso de los proyectos desarrollados por etapas, es la entregarán proporcional de las zonas comunes que se encuentren ubicadas, dentro de la fase a entregar.

El Constructor, también puede encontrar que, habiendo cumplido con lo prometido en venta, subsanado los diferentes requerimientos de la Copropiedad, los propietarios muestren renuencia a firmar los documentos que legalicen el recibo y la entrega de zonas comunes. En este caso, el vendedor, podrá citar formalmente para una fecha determinada; si llegada la fecha no se recibe respuesta de los Copropietarios, puede protocolizar la comunicación, indicando que se allano a cumplir su obligación de entregar. No obstante, esto no implica que se pierda la garantía sobre los bienes entregados, porque el constructor continúa con la obligación de responder por la calidad y estabilidad de las obras.

Puede suceder que el administrador citado a la entrega de zonas comunes se presente al recibo de éstas o no. En primer caso, se recomienda que el procedimiento esté acompañado por un notario público, con la finalidad de que rinda, por medio de acta, un testimonio especial escrito de lo percibido en el recorrido de entrega, acorde a los artículos 95 y 96 del decreto 960 de 1.970, evitando así discusiones subjetivas sobre el estado de las cosas. En segundo caso, el constructor o propietario inicial podría poner en funcionamiento las zonas comunes no esenciales y enviar una comunicación al administrador, por correo judicial, informando la situación y arrojando los documentos de garantía y planos que exige el artículo 24 de la ley 675 de 2.001. De esta manera

la copropiedad quedará en mora de recibir, activándose las consecuencias que el código civil enlaza en el artículo 1883 para el comprador, que en este caso serían todos los copropietarios y el vendedor (en este caso el constructor o propietario inicial), quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y sólo deberá responder por negligencia o descuido grave. Adicionalmente, a partir del recibo de la comunicación y puesta en funcionamiento de las zonas comunes no esenciales, empezarán a correr las vigencias de las garantías legales inmobiliarias (Carrillo, 2018, pág. 66)

Conclusión.

La normatividad colombiana, ha desarrollado mecanismos que permiten proteger los derechos del consumidor, además de conocer las condiciones técnicas y legales inherentes al bien adquirido. Para el caso de las zonas y bienes comunes, se cuenta con las normas de sismo resistencia, discapacidad, uso eficiente de los recursos naturales, vivienda segura, manejo de piscinas, entre otras que debe observar el propietario al momento de recibo de obras.

En el ordenamiento jurídico colombiano, no se conoce de manuales o guías para el adecuado recibo de zonas comunes a excepción de aquellos que dentro de los sistemas de calidad enuncian las empresas Constructoras. La falta de conocimientos y el temor a equivocarse al recibir un bien que no cumpla con las condiciones adecuadas, retrasa el proceso de recibo y en ocasiones termina en litigios entre compradores y vendedores

Las constructoras enfrentan situaciones complejas en la medida que sus compradores se oponen a recibir, o bien, dilatan en el tiempo la firma de documentos de recibo. Pero, cuentan con mecanismos para solucionar la situación, no obstante, el deseo de continuar las relaciones comerciales y conservar el buen nombre en el mercado inmobiliario, lo lleva a tolerar este tipo de situaciones.

La claridad de las partes en cuanto al proceso, sus derechos y deberes, la protección ante fallas del producto, lo costoso de una demanda, entre otras cosas; puede llevar a considerar un recibo y entrega concertada, dónde las partes involucradas puedan satisfacer de manera adecuada sus intereses; además, de hacer uso de los diferentes mecanismos alternativos de resolución de conflictos establecidos en la normatividad colombiana.

5. Referencias Bibliográficas

Abecé de la entrega de bienes comunes, (2019, febrero, 28). Revista electrónica

Metrocuadrado.com. Tomado de <https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-propiedad-horizontal/abece-de-la-entrega-de-bienes-comunes-2776>

Asamblea de copropietarios en la propiedad horizontal (2019, mayo 27). Revista electrónica

Gerencie.com. Tomado de <https://www.gerencie.com/asamblea-de-copropietarios-en-la-propiedad-horizontal.html>

Carrillo Carreño, J. (2018). Diseño de un modelo para entregas de bienes comunes enfocado a

vivienda en Colombia en el sistema de gestión de calidad de una empresa constructora

(Monografía). Fundación Universidad de América. Recuperado de

<http://hdl.handle.net/20.500.11839/7168>

Chatazar, A. Miller, H. (2018) La propiedad horizontal en Colombia, falencias del comité de convivencia, y la inoperancia de la solución alternativa de conflictos al interior de una propiedad horizontal (Tesis). Universidad de Manizales. Recuperado de <http://ridum.umanizales.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/6789/3306/TESIS%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%20ANDREA%20MARISELA%20CHAZATAR%20NARVAEZ%20Y%20HENRY%20MILLER%20GIL%20GALVIS%20ABRIL%202018.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Congreso de la República de Colombia (03 de agosto de 2001) Ley 675. Por medio de la cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal, artículo 24. Diario oficial N 44.509. Recuperado de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

Corte Constitucional, La Sala Novena de Revisión de la Corte Constitucional (15 de mayo de 2008) Sentencia T473-08 (MP Clara Inés Vargas Hernández) Recuperado de <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2008/T-473-08.htm>

¿Cuándo debe ser entregada la administración por parte de la constructora? (2019, octubre 3). Revista electrónica Gerencie.com. Tomado de <https://www.gerencie.com/la-constructora-cuando-debe-entregar-la-administracion-de-la-propiedad-horizontal.html>

Patiño, G. (2005). Notas de clase. Las instalaciones técnicas en los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal. Recuperado de

https://books.google.com.co/books?id=Xb615fzfJFEC&dq=entrega+de+bienes+comunes+en+la+propiedad+horizontal+en+Colombia&hl=es&source=gb_s_navlinks_s

Plazo para entregar bienes comunes por parte del constructor de la propiedad horizontal, (2019, octubre 3). Revista electrónica Gerencie.com. Tomado de <https://www.gerencie.com/entrega-de-los-bienes-comunes-por-parte-del-constructor-de-la-propiedad-horizontal.html>

Recibo de áreas y zonas comunes en inmuebles nuevos Fernández, Accedido el 05 de noviembre, 2019. Desde <http://fernandezydelgado.com/recibo-de-areas-comunes-en-cali/>

Robledo, P., & Ramírez, M., Acuña, A.,(2017). Protección al consumidor en Colombia.

Recuperado de

[http://www.sic.gov.co/sites/default/files/files/Nuestra_EntidadPublicaciones/Proteccion_al_Consumidor_en_Colombia_julio27_2017_\(1\).pdf](http://www.sic.gov.co/sites/default/files/files/Nuestra_EntidadPublicaciones/Proteccion_al_Consumidor_en_Colombia_julio27_2017_(1).pdf)

Rodríguez, M. (2013). Entrega y recepción de las zonas comunes en la propiedad horizontal.

Recuperado de <https://actualicese.com/entrega-y-recepcion-de-las-zonas-comunes-en-la-propiedad-horizontal/>

Universidad Sergio Arboleda, (Bogotá, 2018). Guía para el consumidor en el sector vivienda.

Tomado de https://www.usergioarboleda.edu.co/wp-content/uploads/2016/03/guia_para_el_consumidor.pdf

Villalba, J. (2017, 06). Derecho de obligaciones y contratos. La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista de derecho privado*. Volumen (32). Recuperado de http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S012343662017000100279