

ENTREGA DE ZONAS COMUNES EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA

Por: JUAN ESTEBAN AGUDELO

1. Actualmente en Colombia, la normatividad urbanística permite dos modalidades de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda respecto a su fase constructiva: los edificados en una única fase y los que se desarrollan por etapas. Los primeros, no son proyectos con muchas zonas comunes, las cuales, mayoritariamente, son esenciales, tales como escaleras, ascensores y puntos fijos; los segundos, por la magnitud de su área total construida y el tamaño del terreno donde se edifican, conllevan una alta carga de obligaciones urbanísticas y zonas comunes de recreación.
2. La ley 675 de 2001, contempla un procedimiento general respecto a la entrega de las zonas comunes en un proyecto residencial, con algunas características especiales, cuando se trata de proyectos desarrollados por etapas, aunque la normatividad regulatoria del Régimen de Propiedad Horizontal desconoce algunas situaciones prácticas que generan dificultades para el constructor y para los propietarios de zonas privadas al momento de entregar y recibir las zonas comunes.
3. El artículo 3° de la ley 675 de 2.001 define los bienes comunes como las *“partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”*.
4. Partiendo de esta definición, las zonas o bienes comunes pueden ser esenciales y no esenciales, aunque solamente se encuentra definida en la misma norma la primera especie de zonas comunes, enmarcando, por exclusión, las no esenciales, así: *“bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales”*.
5. Por su parte, el artículo 24 de la ley 675 de 2.001 determina que *“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.*

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. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1º. *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.*

PARÁGRAFO 2º. *Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.*

6. Este sistema determina una metodología de entrega diferente si se trata de bienes comunes esenciales o no esenciales. En cuanto a los primeros, la norma es clara al determinar que su entrega ocurre de manera simultánea a la entrega material de la vivienda, por lo cual al momento de recibirla materialmente, ocurre una cesión automática de la propiedad de las zonas comunes esenciales a la Copropiedad. De esta manera, las zonas comunes esenciales, en ningún caso pasan a la copropiedad en bloque, sino escalonadamente, a medida que los copropietarios van recibiendo sus unidades privadas. Sin embargo, en el caso de apartamentos, la mayoría de las zonas comunes esenciales se entienden entregadas cuando la primera vivienda de la etapa o del edificio es recibido por su nuevo propietario. Esto en razón a que, según la definición legal, la unidad privada necesitará, por ejemplo, la estructura, las escaleras, el ascensor y la portería, para su existencia material, su seguridad y su uso y goce inmediato y continuado. Algunas otras zonas comunes esenciales, solamente se transfieren al momento del recibo de cada vivienda, como lo es, por ejemplo, el pasillo de ingreso a la unidad privada. Ilógico sería afirmar que la entrega del punto fijo de un piso o planta ocurrió al momento de entregar el primer apartamento de otro piso o planta. En este caso, se deberá entender que la entrega del pasillo o punto fijo de cada piso o planta ocurrirá al momento de entregarse el primer apartamento del respectivo nivel.

7. La determinación del momento de materialización de esta entrega es importante, ya que es el acto que da inicio a las garantías inmobiliarias establecidas en el código civil, el código de comercio y el estatuto del consumidor. Es así como debemos, por ejemplo, contar el término de un año para la garantía de acabados sobre las zonas comunes esenciales que sean estrictamente requeridas para el uso y goce de cualquier zona privada (v. gr. estructura, portería y ascensores), a partir del recibo de la primera vivienda del edificio o de la etapa que integra según las licencias urbanísticas. Es claro entonces que, en materia de zonas comunes esenciales de los proyectos por etapas, existe un fraccionamiento legal de las garantías inmobiliarias, ya que, si bien el conjunto residencial debe ser integrado reglamentariamente, no lo será en términos de garantías. La prueba del recibo de las zonas comunes esenciales generales será el acta de entrega del primer apartamento, mientras que la prueba del recibo de las zonas comunes esenciales especiales de una vivienda (v. gr. El umbral de acceso a la vivienda) será el acta de entrega de esa unidad específica.
8. Metodología distinta trae la Ley para el caso de las zonas comunes no esenciales, denominadas en el artículo 24 como bienes comunes de uso y goce general. Para la entrega de este tipo de bienes comunes, la norma indica que el constructor o propietario inicial deberá entregar las que estén integradas por el edificio o conjunto a más tardar cuando el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de la copropiedad se hayan enajenado, por lo que nada impide que se realice antes de tal porcentaje bajo la premisa de que indicados bienes estén en estado de ser usados y se hayan registrado las respectivas escrituras públicas de enajenación de la propiedad.
9. La norma tiene un vacío en cuanto a los proyectos por etapas, ya que, al limitar el procedimiento a la entrega de la totalidad de zonas comunes no esenciales del edificio o conjunto, se equivoca al pensar que, por ejemplo, si la piscina del conjunto se realizará en la última etapa, la cual comprende el veinte (20%) de los coeficientes totales de la copropiedad, se deba entregar obligatoriamente, a más tardar al enajenarse el cincuenta y uno (51%) de los coeficientes, sin estar, ni siquiera, construida. Bajo esta situación ilógica, tiene asidero la teoría de la entrega de zonas comunes no esenciales por etapas porque el mismo Proyecto Urbanístico General y las licencias urbanísticas de cada etapa contendrán determinadas zonas comunes no esenciales y se debe aplicar por analogía el párrafo primero (1°) del artículo 24 de la ley 675 de 2.001 que permite esta situación para las zonas comunes esenciales. Por lo tanto, el constructor o propietario inicial tiene

la posibilidad de entregar las zonas comunes no esenciales con porcentajes de enajenación de zonas privadas inferiores al cincuenta y uno (51%), y por etapas, lo cual es recomendable, siempre y cuando la zona común no esencial se encuentre construida y en estado de ser usada por los copropietarios.

10. La entrega de las zonas comunes no esenciales se debe hacer, según la ley 675 de 2.001, al administrador definitivo o a delegados de la Asamblea de Copropietarios, por lo que es legal que el constructor o propietario inicial -que puede coincidir con la calidad de administrador provisional-, invite en una primera asamblea de copropietarios, a un grupo de personas que acompañarán la entrega de las zonas comunes no esenciales de la primera etapa o del proyecto único. Por el contrario, no está permitido por la norma, la entrega de zonas comunes esenciales por parte del constructor o propietario inicial al administrador provisional, debido a que esta doble calidad podría confluir en la misma persona, el constructor, algo que se prestaría para burlar los estándares de calidad y buen funcionamiento que requieren estas zonas comunes.
11. Una vez el constructor determine que las zonas comunes no esenciales están listas para ser entregadas, deberá citar, según la intención de la norma, al administrador de la copropiedad, quien decidirá si lleva la decisión de la delegación a la asamblea de copropietarios, no al consejo de administración. Si los acompañantes al proceso de recibo de zonas comunes son los miembros del consejo de administración, esta delegación deberá constar en un acta de asamblea de copropietarios y el constructor podría exigir que se le exhiba al momento del encuentro para la entrega.
12. 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.