



Preguntas Frecuentes de Interés Jurídico

ENTREGA DE BIENES COMUNES EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Uno de los principales y recurrentes inconvenientes que se generan al momento de realizar la entrega de los bienes privados por parte del constructor al nuevo propietario, es aquel referido a la negativa o inconformidad de los propietarios al momento de recibir los bienes comunes.

Con el fin de lograr una claridad conceptual respecto a los bienes comunes que componen la propiedad horizontal, conviene referirnos a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, respondiendo así a los interrogantes sobre este tema:

¿Que son Bienes Comunes?

Son aquellos bienes, elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.



Estudios Jurídicos

¿QUÉ CLASES DE BIENES COMUNES CONTEMPLA LA LEY?

Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular; y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Bienes comunes esenciales: Son aquellos 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. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Bienes comunes de uso y goce general: Los bienes comunes son partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a



Estudios Jurídicos

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.

¿CÓMO SE EFECTÚA LA ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES?

Respecto a la controversia referente a la entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial, la ley presume que la entrega de los 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 los bienes privados.

Respecto a 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, la ley dice que 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.

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.



Estudios Jurídicos

¿LA ASAMBLEA O EL ADMINISTRADOR PUEDEN NEGARSE A RECIBIR LOS BIENES COMUNES?

Los bienes comunes de uso y goce general se deben entregar a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, quien cumpliría, por encargo de la ley, una obligación de hacer consistente en recibir dichos bienes y el no cumplimiento de esta obligación faculta al constructor a emprender acciones de orden legal con el objeto de efectuar la entrega de los mencionados bienes.

Respecto a esta entrega, la ley no faculta a la asamblea general o al administrador a oponerse a recibir dichos bienes y mucho menos establece alguna solemnidad que perfeccione la entrega. Situación diferente a la que ocurre con los bienes comunes esenciales, los cuales se entregan simultáneamente con los bienes de uso privado y se perfecciona su entrega en un acta en donde conste dicho hecho.

¿LOS BIENES ENTREGADOS PUEDEN SER DIFERENTES A LOS PROMETIDOS AL COMPRADOR?

La Ley establece que los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal, de lo cual, el incumplimiento por parte del constructor a entregar los bienes comunes tal y como había sido establecido, legitima al comprador a usar los mecanismos que la ley le otorga para oponerse al incumplimiento del constructor, elevando la respectiva queja ante la autoridad competente.