

Entrega de Bienes Comunes en Proyectos sometidos a P.H. -Buenas prácticas-



Foto: Freepik

¿Cómo proceder de manera segura con la entrega de bienes comunes de un proyecto inmobiliario sometido al Régimen de Propiedad Horizontal?

1. Construya conforme a las licencias urbanísticas que lo habilitan, dando cumplimiento a las normas técnicas y reglamentos adicionales que específicamente sean aplicables al proyecto cuyas unidades privadas va a enajenar.
2. Tenga claro cuáles son las vigencias de las licencias urbanísticas que autorizaron su desarrollo. Si eventualmente las necesidades concretas de las obras plantean modificaciones a los diseños aprobados, hágalos aprobar mediante modificaciones de las licencias correspondientes dentro de su vigencia.
3. Recuerde que es obligación de todos los proyectos inmobiliarios contar con el certificado técnico de ocupación o el documento equivalente, de forma previa a ser habitado u ocupado el proyecto. Verifique desde la fase pre-operativa del proyecto, los insumos que se requieren para obtener el mentado certificado técnico de ocupación o su documento equivalente, el cual será una de las pruebas que acreditarán que la obra se realizó en cumplimiento de todas y cada una de las normas que eran procedentes, según el marco normativo existente para el momento de su aprobación.
4. En el reglamento de propiedad horizontal del proyecto se debe establecer expresamente el procedimiento para la entrega definitiva de la administración a los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal. Recuerde



Foto: Freepik

que legalmente no es válida la entrega de los bienes comunes al administrador provisional designado por el mismo constructor.

5. En el reglamento de propiedad horizontal del proyecto debe establecerse expresa y claramente que, en la asamblea general de propietarios de convoque el propietario inicial es obligatorio que dicho órgano nombre en esa asamblea al administrador definitivo, así como a la persona o personas designadas para recibir los bienes comunes, quienes son los legitimados para recibir los bienes comunes de la copropiedad y suscribir las actas de entrega.

Limite en el reglamento el número de interlocutores con los que se surtirá el proceso de entrega (Comité de recibo de zonas comunes), defina sus funciones y la forma en la que operará, establezca que en caso de desintegrarse dicho comité por cualquier motivo, el proceso de entrega deberá concluir con el administrador definitivo inscrito que tenga para ese momento la copropiedad.

6. En la convocatoria de la asamblea general de propietarios de convoque el propietario inicial debe advertirse expresamente que,

es obligación de la propiedad horizontal manifestada por dicho órgano de administración, nombrar al administrador definitivo, para lo cual con una debida antelación para poder compartir dicha postulación a todos los propietarios de bienes comunes del edificio o conjunto, cualquier propietario podrá proponer una o varias firmas de administración con la propuesta de servicios ajustada particularmente a la propiedad horizontal en específico, de forma que se garantice pluralidad en su elección, aun cuando en el reglamento debe estar expresamente previsto que de no presentarse dicha pluralidad, en la asamblea esto no será impedimento para nombrar con carácter definitivo el administrador provisional, en caso tal.

Es fundamental conocer la experiencia específica de los candidatos a administrador definitivo en los procesos de entrega de zonas comunes. En cuantos procesos ha participado, cuál ha sido el resultado de estos procesos, etc.

7. Documente todo el proceso de entrega:

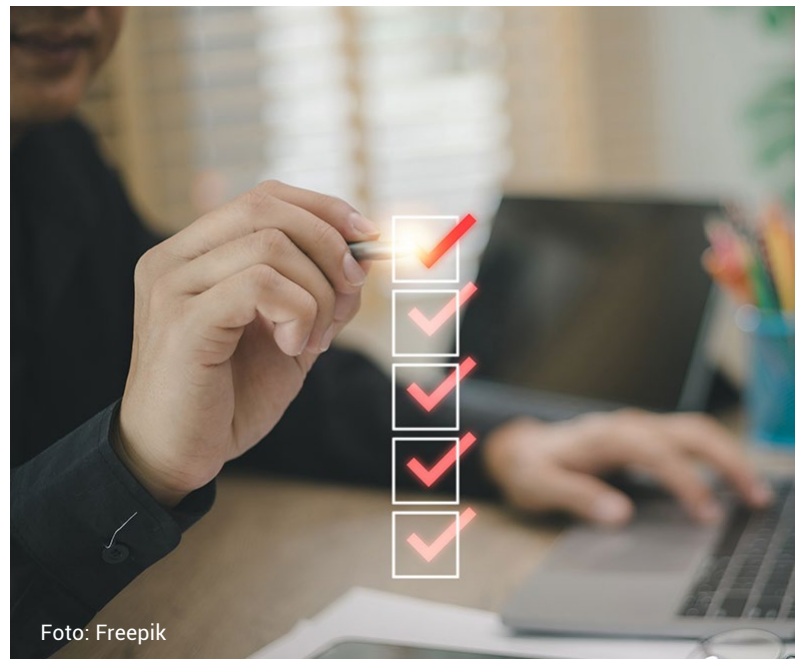
- (a) Elabore y entregue a la propiedad horizontal un inventario con todos y cada uno de los bienes comunes que debe recibir la copropiedad, junto con los manuales de operación y/o mantenimiento, redactados por sus proveedores, en el mejor de los casos o directamente por el desarrollador del proyecto;
- (b) Levante y entregue las constancias de haber ejecutado las labores de mantenimiento desde el momento de su instalación y/o puesta en funcionamiento, hasta el momento en que se hizo la entrega definitiva de la administración al administrador definitivo designado;
- (c) Responda por escrito y dentro de un término razonable los requerimientos formulados por la propiedad horizontal, sobre dichos bienes comunes;

(d) Deje actas escritas de todas y cada una de las reuniones que se sostengan con la copropiedad o sus representantes en la etapa de recibo de las zonas comunes.

8. Ofrezca una respuesta oportuna y debidamente fundamentada a los requerimientos que surjan dentro del proceso de entrega, en cualquiera de los siguientes sentidos:

(a) Se acepta requerimiento, se procederá a elaborar y remitir un cronograma, programando las actividades que se requieran para llevar a cabo el ajuste o arreglo. Deje estipulado que ciertas actividades requieren de gestiones ante terceros que pueden modificar los tiempos inicialmente previstos. Informe en los casos que estas circunstancias acaezcan.

(b) No es claro el requerimiento, se requiere mayor precisión para entender si es o no procedente, es fundamental contar con el fundamento técnico o jurídico del requerimiento para validar si es viable a la luz del marco jurídico o técnico aplicable para el momento en el que se aprobó el proyecto.



- (c) Fue claro el requerimiento, pero no se considera viable, por cuanto:
 - (i) Carece de el fundamento técnico o jurídico necesario para acceder al mismo. o
 - (ii) El mismo tiene su origen en la ausencia de las labores de mantenimiento previstas en los manuales a cargo de la administración definitiva.

9. Prevea en el reglamento de propiedad horizontal la posibilidad de realizar entregas parciales de los bienes comunes de una propiedad horizontal y deje expresamen-



Foto: Freepik

te previsto que los ajustes o arreglos que deban realizarse dentro del proceso de entrega no pueden estar condicionados a la aceptación de todos y cada uno de los requerimientos formulados. Cerciórese de que se suscriban actas de recibo parcial de los bienes comunes que se vayan entregando.

10. Asesórese oportunamente con técnicos y jurídicos que cuenten con experiencia comprobada para asegurar un proceso de entrega satisfactorio, el cual puede concluir válidamente en cualquiera de los siguientes dos sentidos:

- (a) De forma concertada con la copropiedad, que resulta ser el mejor de los casos, y debe quedar de ello constancia en las correspondientes actas o
- (b) Declarando que el proceso termina de forma no concertada, caso en el cual se deberán tomar todas las medidas para acreditar ante terceros, los siguientes aspectos:
 - (i) Cuáles fueron los bienes comunes que si se entregaron;
 - (ii) El proceso de entrega fue realizado conforme a las etapas previamente definidas en el reglamento de propiedad horizontal y su conclusión sin el consenso expreso de la copropiedad o sus representantes, no es imputable al desarrollador inmobiliario

