

# COMPONENTE

JURÍDICO



Revisión de los aspectos jurídicos con el objetivo de identificar y evaluar cualquier riesgo legal que pueda estar asociado a la entrega de las zonas comunes.



## 2 COMPONENTE JURÍDICO

### DIAGNÓSTICO JURÍDICO PARA EL ACOMPAÑAMIENTO Y RECEPCIÓN DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.

#### 2.1 ESTUDIO DE TÍTULOS:

El estudio de títulos del **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH** ubicado en la CALLE 56 No. 84-33 de la ciudad de Santiago de Cali (valle) consistente en un análisis exhaustivo de los antecedentes registrales y notariales del inmueble teniendo como documento principal el reglamento de propiedad horizontal y sus correspondientes reformas, aclaraciones o adiciones entregados por la administración con el fin de determinar la situación jurídica del inmueble, de acuerdo con la documentación aportada por la administración de la copropiedad.

El **OBJETIVO GENERAL** de dicho estudio es verificar que el propietario inicial o el actual enajenante del proyecto se encuentre en condiciones legales de transferir válidamente el dominio pleno del bien, asegurando así el uso y goce pacífico del mismo sin que puedan suscitarse situaciones de evicción o errores en el título.

El **OBJETIVO ESPECÍFICO** del estudio de títulos será garantizar que los títulos de la copropiedad están en orden, entendiéndose esto bajo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- **Titularidad:** Que el vendedor sea el legítimo y único poseedor y propietario del bien, evitando así que terceros puedan alegar derechos o iniciar acciones reivindicatorias, resolutorias u otras que pudieran afectar el uso y goce de los futuros propietarios.
- **Dominio pleno:** Que el vendedor sea propietario pleno del inmueble, sin limitaciones derivadas de gravámenes fiduciarios, usufructos, derechos de habitación, hipotecas u otros similares que puedan afectar el derecho de disposición.
- **Ausencia de restricciones:** Que el inmueble no esté sujeto a prohibiciones, restricciones legales o judiciales que dificulten o impidan la venta, transferencia, o el libre uso, goce y disposición del bien por parte de los compradores.
- **Cumplimiento normativo en Propiedad Horizontal:** Que el inmueble cumpla con la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal, conforme a la legislación vigente.
- **Inexistencia de riesgos de expropiación:** Que el lote no esté sujeto a posibles expropiaciones que puedan afectar su estabilidad jurídica.
- **Desenglobe adecuado:** Que el lote de terreno esté debidamente desenglobado y cumpla con los requisitos específicos para su incorporación al régimen de propiedad horizontal.

Adicionalmente, se procederá a un análisis objetivo del Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.**, con base en la normativa vigente que regula la propiedad horizontal, identificando cualquier posible defecto o inconsistencia de índole legal en su clausulado.

## 2.2 OBSERVACIONES GENERALES:

### 2.2.1 ALCANCE:

El concepto jurídico se presenta teniendo como base documental el contenido de la Escritura Pública No. 1732 del 07 de diciembre de 2021 de la Notaría Primera del Circulo de Cali, por medio de la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH**, el cual hace parte integral de asesoría que se llevan a cabo por parte de la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA AHORA LONJA AUTORREGULADORES**.

### 1.2.2. MARCO LEGAL:

- Constitución Política Colombiana de 1991
- Ley 675 de 2001 -Ley de Propiedad Horizontal
- Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana
- Código de comercio
- Código civil
- Normatividad legal vigente, la jurisprudencia y la doctrina.
- Normatividad interna (Estatutos)

### 2.2.2 ANÁLISIS ESCRITURA PÚBLICA NO. 151 DEL 9 DE FEBRERO DE 2024 OTORGADA POR LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CALI

Personas intervinientes en dicho acto:

- ✓ ALIANZA FIDUCIARIA SA sociedad que obra única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LAS VEGAS DE COMFANDI NIT. 860.531.315-3 NIT PA. 830.053.812-2
- ✓ CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI- COMFANDI NIT.890.303.208-5 (FIDEICOMITENTE PROMOTOR y responsable DEL PROYECTO

Información general de la escritura:

- CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PH
- MATRÍCULA INMOBILIARIA MAYOR EXTENSIÓN: 370-852180
- CÉDULA CATASTRAL MAYOR EXTENSIÓN: 76001000051000040806000000000

En dicha escritura pública. Se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH**. respecto del cual se describen los bienes de dominio particular y se determinan los bienes comunes que se entregan a la copropiedad por parte del constructor. Además, se consignan entre otros aspectos los coeficientes de copropiedad y de participación en las expensas comunes, la parte normativa de toda la edificación, las previsiones sobre la administración persona jurídica y la reglamentación sobre los órganos de dirección y administración.

Estos estatutos, contienen la legalidad respecto al modo de adquisición del dominio en cuanto al lote de mayor extensión en virtud del cual se realiza la construcción del proyecto, no se evidencian nulidades de forma ni vicios legales en cuanto a su contenido cumpliendo a cabalidad los requisitos legales y formalidades contempladas en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001 a saber:

**“ARTÍCULO 5º.** *Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. a escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

1. *El nombre e identificación del propietario.*
2. *El nombre distintivo del conjunto o la urbanización.*
3. *La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el conjunto o la urbanización, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.*
4. *La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.*
5. *La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del conjunto o la urbanización, cuando fuere el caso.*
6. *Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.*
7. *La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el conjunto o la urbanización, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.*
8. *Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del conjunto o la urbanización.*

*Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del conjunto o la urbanización.*

**PARÁGRAFO 1º.** *En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.*

**PARÁGRAFO 2º.** *En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.*

**PARÁGRAFO 3º.** *Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o la urbanización de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.*

**PARÁGRAFO 4º.** *El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título”.*

### **2.2.3 OBSERVACIONES GENERALES REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- Se evidencia en la escritura de constitución reglamento de propiedad horizontal del inmueble **“CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.”**, por medio del cual se crea el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del edificio construido y los estatutos que regulan los derechos y obligaciones específicas de los propietarios del **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.** Surgiendo así la persona jurídica a que se refiere la ley, estipulando las atribuciones a su propietario inicial para en derecho conforme lo preceptúa el art 5 de la ley 675 de 2001.

- El reglamento de propiedad horizontal consagra los derechos y establece las obligaciones del propietario inicial y titulares de derechos reales, determinando la totalidad del inmueble sobre el cual se levanta según su ubicación, áreas y linderos; indicando en derecho el título de adquisición y datos de identificación del inmueble, identifica en si cada uno de los bienes de dominio particular y de uso común de la **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.**

- Según así se desprende del estudio de los antecedentes reseñados en este informe. En términos generales se expresa que el reglamento de propiedad horizontal creado para el **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.** cumple con todas las reglamentaciones mininas reguladas por la ley 675 de 2001, dentro de las cuales se resaltan y se evidencian los parámetros mínimos para su constitución de cara a lo contemplado en el Artículo 5° de la citada norma, tales como:

1. El nombre distintivo del: **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.**
2. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el “**CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.**”, su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión.
3. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular se describe de acuerdo con los planos y licencias aprobadas por la curaduría urbana.
4. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del “**CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.**” los cuales se relacionaron de manera detallada en el informe técnico.

### 2.3 DESCRIPCION DEL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN Y TITULOS DE PROPIEDAD

LOTE DENOMINADO SUPERMANZANA 3, con un área de 13.397,11 M2, ubicado en la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca, comprendido por el polígono a, b, c, d, a y determinado por los siguientes linderos, según Escritura Pública No. 2302 del 1 de julio de 2011, Notaría Octava de Cali: NORTE: Del punto a del plano al punto b del plano en distancia de 112,94 metros, colindando

con la media calzada de la carrera 84 de la actual nomenclatura urbana de Cali. ESTE: Del punto b al punto c, en distancia de 118,62 metros, colindando con el lote denominado Calle 57, a ceder al Municipio de Cali. SUR: Del punto c al punto d, en distancia de 112,94 metros, colindando con la carrera 85C a ceder al Municipio de Cali. OESTE: Del punto d del plano al punto a del plano, en distancia de 118,62 metros colindando con el lote denominado calle 56 a ceder al Municipio de Cali. El inmueble se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-852180 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. –

TRADICIÓN: El inmueble descrito, fue adquirido en mayor extensión, así:

1. OFELIA TENORIO DE LOURIDO, JUANA LOURIDO TENORIO Y OFELIA LOURIDO TENORIO transfirieron cuatro lotes de terreno, a título de fiducia mercantil, mediante Escritura Pública No. 3199 del 24 de julio de 2007, Notaría Décima de Cali, debidamente registrada, a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLATANARES NIT: 830.053.812-2—
2. Por Escritura Pública No. 3512 del 14 de agosto de 2007, Notaría Décima de Cali, debidamente registrada, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLATANARES NIT: 830.053.812-2, realizó englobe de los cuatro lotes adquiridos, naciendo a la vida jurídica el lote de terreno producto del englobe denominado "LAS VEGAS DE COMFANDI", al cual se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-779256.
3. Por Escritura Pública No. 5437 del 26 de diciembre de 2007, Notaría Décima de Cali, debidamente registrada, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLATANARES NIT: 830.053.812-2, transfirió a título de venta, a favor de JUSTO LOURIDO MUÑOZ, la nuda propiedad sobre el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-779256. Por esta misma escritura pública, JUSTO LOURIDO MUÑOZ transfirió a título de fiducia mercantil a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLATANARES NIT: 830.053.812-2, como incremento al mencionado Fideicomiso, la nuda propiedad sobre el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-779256, quedando consolidada nuevamente la propiedad plena del mencionado inmueble, en cabeza de ALIANZA

FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PLATANARES NIT: 830.053.812-2. Igualmente por medio de la citada Escritura Pública No. 5437, se modificó el contrato de fiducia mercantil y la denominación del FIDEICOMISO PLATANARES NIT: 830.053.812-2, la cual quedó así: FIDEICOMISO LAS VEGAS DE COMFANDI NIT: 830.053.812-2.

4. Por Escritura Pública No. 7498 del 28 de diciembre de 2007, Notaría Segunda de Cali, debidamente registrada, la Sociedad SEVERO TENORIO & CIA. S. EN C.S. segregó y transfirió cuatro lotes de terreno, a título de permuta a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO LAS VEGAS DE COMFANDI NIT: 830.053.812-2.
5. Por medio de esta misma escritura pública, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO LAS VEGAS DE COMFANDI NIT: 830.053.812-2, segregó un lote de terreno del lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-779256.
6. Igualmente por medio de la citada Escritura Pública No. 7498, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO LAS VEGAS DE COMFANDI NIT: 830.053.812-2, transfirió a título de permuta a la Sociedad SEVERO TENORIO & CIA. S. EN C.S., el lote de terreno segregado del lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-779256.---
7. Por medio de la misma escritura pública, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO LAS VEGAS DE COMFANDI NIT: 830.053.812-2, realizó englobe de los lotes de terreno adquiridos a título de permuta por esta escritura pública y del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-779256, naciendo a la vida jurídica el lote de terreno producto del englobe, denominado "LOTE LAS VEGAS DE COMFANDI", al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, asignó el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-792373
8. Por medio de la Escritura Pública No. 353 del 22 de febrero de 2011, Notaría Once de Cali, debidamente registrada, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO LAS VEGAS DE COMFANDI NIT: 830.053.812-2, realizó división material del predio denominado "LOTE LAS VEGAS DE COMFANDI", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-792373, en tres lotes de terreno denominados LOTE DENOMINADO 1, LOTE DENOMINADO 2 y LOTE DENOMINADO 3. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, asignó el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 843513, al LOTE DENOMINADO 3.---
9. Por medio de la Escritura Pública No. 2302 del 1 de julio de 2011, Notaría Octava de Cali, debidamente registrada, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO LAS VEGAS DE COMFANDI NIT: 830.053.812-2, realizó reloteo del LOTE DENOMINADO 3, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-843513, naciendo a la vida jurídica, el LOTE DENOMINADO SUPERMANZANA 3, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-852180, con un área de 13.397,11 M2 sobre el cual se desarrollará el proyecto denominado CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO.-

### **2.3.1 NOMBRE DISTINTIVO DE LA EDIFICACION**

Conforme al reglamento de propiedad horizontal, para todos los efectos legales, el inmueble se denominará **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

### **2.4 CLASIFICACION DE LOS BIENES COMUNES (ART. 32 RPH)**

NOCIÓN.- De conformidad con el artículo 3 de la ley 675 de 2001, los bienes comunes son aquellos elementos y zonas del **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, 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 los 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.

El derecho sobre estos bienes será ejercido por los titulares del derecho de dominio sobre las unidades privadas en la forma prevista en este reglamento. Se denominan bienes comunes o de propiedad común en la propiedad horizontal, los necesarios para la existencia, mantenimiento, seguridad y conservación de la misma y en general, los que permiten a todos los propietarios y tenedores el uso y goce de su unidad privada en los términos de la Ley y del presente reglamento.

## **2.5 CLASIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD COMÚN**

La propiedad común del Edificio se divide y clasifica de la siguiente manera: -

- 1) Bienes Comunes Esenciales
- 2) Bienes Comunes no esenciales
- 3) Bienes comunes de uso exclusivo.

### **2.5.1 BIENES COMUNES ESENCIALES.**

Son bienes comunes esenciales del CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO-PROPIEDAD HORIZONTAL, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Edificio, y en general, los que permiten a los titulares del derecho de dominio, de manera imprescindible, el uso y goce de su unidad privada en los términos de la Ley y de este reglamento. Son bienes esenciales de propiedad común los siguientes:

: 1) El lote de terreno donde se levanta el CONJUNTO CERRADO, en particular y de manera expresa las áreas o partes, sobre o bajo las cuales se encuentren elementos estructurales o existan construcciones e instalaciones de servicios públicos básicos.

2) Los cimientos, vigas, columnas de concreto, muros portantes y todos los elementos estructurales de las apartamentos que conforman el CONJUNTO CERRADO, en toda su extensión, altura y contorno.

3) Los sistemas de circulación interna peatonal y/o vehicular, entre los que se cuentan los andenes, indispensables para el aprovechamiento de bienes privados.

4) Todas las partes del sistema eléctrico del CONJUNTO CERRADO en cuanto estén localizados en zonas comunes, hasta el contador de cada unidad privada, así como la zona destinada para la subestación eléctrica, a excepción de los activos de conexión, redes eléctricas de media tensión y transformadores que, no obstante estar destinados para el uso exclusivo del CONJUNTO CERRADO, son de propiedad del propietario inicial o de las empresas prestadoras del servicio a quienes ceda sus derechos, y por lo tanto no ostentan la calidad de bienes comunes.

5) Todo el sistema comunitario de recepción, conducción y disposición de aguas lluvias, incluyendo canales, bajantes, aleros, etc. 6) Todo el sistema comunitario de redes de acueducto, con sus tuberías, desagües, alcantarillado o sumideros, hasta la entrada de cada unidad de propiedad particular y los respectivos buitrones de conducción. Además es de propiedad común todo el sistema de bajantes de aguas negras que atraviesa el CONJUNTO CERRADO, fuera de los buitrones y aún en las porciones o tramos situados dentro de las unidades indicadas.

7) Las cajas de inspección domiciliarias de aguas negras y lluvias.

8) Los muros perimetrales o de fachada de los apartamentos que integran el CONJUNTO CERRADO, en toda su altura, así como todas las ventanas de fachadas interiores y exteriores, y los muros que separan los bienes de propiedad particular de los bienes y/o zonas comunes.

9) Los muros interiores de las unidades de propiedad particular, cuando por tales muros pasen instalaciones de energía, acueducto, teléfonos y desagües que afecten otros sectores del CONJUNTO CERRADO.

10) Las cubiertas del CONJUNTO CERRADO en las zonas que no sean de dominio particular o que no hayan sido destinadas al uso exclusivo.

11) Todos los vacíos que están destinados a la iluminación y ventilación de los bienes de dominio

privado.

12) El cuarto de máquinas.

13) El tanque de almacenamiento.

14) La portería. -

Los bienes comunes esenciales aquí relacionados como esenciales, NO podrán ser objeto de desafectación.

### **2.5.1.1 BIENES COMUNES NO ESENCIALES**

Según la Ley 675 de 2001 son bienes comunes no esenciales aquellos que no se consideren indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, ni imprescindibles para el uso o disfrute de los bienes privados, tales como la oficina de administración; las zonas verdes; toda la dotación o equipamiento del edificio; los parqueaderos para visitantes, y, en general, todos aquellos bienes que no se requieran de manera indispensable para la existencia, conservación y seguridad del edificio ni para el disfrute adecuado de las unidades de dominio privado.

Son concebidos para mejorar el uso y disfrute de las Unidades Privadas y benefician y dan mayor bienestar a los usuarios de dichas Unidades. Su uso puede ser limitado a través de servidumbres de uso preferencial y/o exclusivo en los términos del Título XI Libro II del Código Civil a favor de Unidades Privadas o adjudicarse mediante asignaciones personales de uso exclusivo o preferencial por parte de la Asamblea General de Copropietarios en favor de propietarios de Bienes Privados que por su localización pueden disfrutarlos. También pueden ser materia explotación económica y de desafectación de su carácter de Bien común con los procedimientos y limitaciones establecidos más adelante en el presente reglamento. Tendrán la calidad de bienes comunes no esenciales todos aquellos que no se encuentren dentro de la categoría anteriormente descrita, tales como los siguientes:

- 1) Todos los bienes muebles y equipos de uso común, así como las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas exteriores o interiores.
- 2) Todas las zonas de circulación no indispensables para el aprovechamiento de las unidades privadas.
- 3) Las piscinas de niños y adultos.
- 4) los parqueaderos comunes para propietarios. - -

### **2.5.1.2 BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO**

Aquellos bienes cuyo uso y goce pertenece a los dueños de unidades privadas y estando señalados como comunes tales como cubiertas, balcones y patios interiores, cuyo uso se asigna a determinado propietario, por el constructor en las escrituras de transferencia de dominio de la unidad privada de manera exclusiva a los propietarios de unidades privadas que por su ubicación, conformación arquitectónica por expresa disposición de la ley 675 de 2001 y de este reglamento les sea viable la mencionada asignación, quien adquiere un derecho individual que no puede ser alterado por los demás.

Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedan obligados a: a) No cambiar su destinación b) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. La asignación sólo podrá ser modificada por decisión de la Asamblea General de Copropietarios cuando medie la previa aceptación expresa del beneficiario del derecho de uso exclusivo.



## **2.5.2 BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR**

Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios localizados en el CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH., identificados como tales en el presente reglamento de propiedad horizontal y los completamente delimitados y alinderados como tales en los planos de propiedad horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario, quien podrá enajenar su unidad privada, hipotecarla, darla en anticresis y arrendamiento, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios del CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de propiedad sobre los bienes comunes del CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH., en proporción a los coeficientes que adelante se determinan, por lo tanto, en todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no se podrá efectuar estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

### **2.5.2.1 DESTINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS**

La destinación de las unidades de dominio privado del edificio conforme a la normativa urbanística vigente en el momento de la aprobación de la licencia de construcción es para vivienda.

Se entiende que la destinación aquí prevista de las unidades de dominio privado también obliga a futuros adquirentes o usuarios, que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente adquiriera una unidad privada. Cada propietario, o quien en su nombre la ocupe, podrá ocupar su unidad privada con las personas que desee, siempre y cuando no se trate de personas de mala conducta o de vida disoluta, o que perturben habitualmente de los demás ocupantes, o escandalicen con sus hábitos y acciones.

## **2.5.3 OBSERVACIONES AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COMPARACIÓN CON LA LEY 675 DE 2001**

Dentro del análisis del título referido mencionamos las siguientes anotaciones en relación al mismo.

**ANOTACIÓN 1:** Una vez revisada la totalidad del reglamento, analizamos que el mismo cumple con los requisitos establecidos en el art. 5 la ley 675 de 2001 teniendo en cuenta que, en efecto, el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH. presenta la determinación de los bienes comunes esenciales, los de uso exclusivo, coeficientes de copropiedad distribuidos de acuerdo al área privada construida respecto a zonas de uso particular, así como la destinación de los bienes que conforman el edificio, la cual de acuerdo a las licencias de construcción protocolizadas en la escritura pública objeto del presente informe, se ajustan a las normas urbanísticas vigentes.

**ANOTACIÓN 2:** Respecto a los coeficientes de copropiedad, del edificio estos se calcularon con base en el artículo 25 y 26 de la ley 675 de 2001.

**ANOTACIÓN 3:** El reglamento de propiedad horizontal, comprende los derechos de cada propietario, los cuales se encuentran en concordancia con los estipulados en las normas civiles, policivas y constitucionales que rigen el régimen de propiedad horizontal en Colombia,

en especial se encuentran los de tener derechos de dominio exclusivo respecto de su unidad privada, servirse de los bienes comunes siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios, elegir y ser elegido para los cargos que corresponda proveer a la asamblea o para los demás cargos o comisiones que se relacionen con la administración o gobierno de la urbanización, derecho a votar, disfrutar, enajenar, dar en arrendamiento, ceder la tenencia a cualquier título, limitar el dominio de su unidad privada entre otros derechos de propiedad conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, de acuerdo con la ley 675 de 2001, intervenir en las deliberaciones de las asambleas de copropietarios con derechos de voz y voto, derecho a no ser molestado ni recibir agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o la de sus familiares, formular por escrito sus quejas, reclamos y sugerencias a los órganos de administración, relativos a los servicios comunitarios o al obrar de los residentes.

**ANOTACIÓN 4:** En concordancia con el artículo 18 de la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal se establecen las obligaciones de los propietarios respecto a los bienes de dominio particular o privado, resaltando que deben usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente reglamento y las normas policivas, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, salubridad, o solidez del edificio, y deberán fomentar la tranquilidad y sana convivencia de los vecinos y residentes en cumplimiento del código nacional de policía y sana convivencia y demás normas concordantes; contribuir a las expensas necesarias para la conservación de los bienes comunes, ejecutar las reparaciones de su respectivo bien cuya omisión pueda causar perjuicios a los demás bienes privados, permitir la entrada del administrador a su unidad cuando deban hacerse trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados, asistir cumplidamente a las asambleas de copropietarios, comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa,, actualizar la información a la administración, comunicar a la administración todo caso de enfermedad infecciosa , dar el debido trato a todos los residentes y también al personal que conforme el equipo administrativo, pagar oportunamente las expensas de administración, entre otras.

**ANOTACIÓN 5:** Referente a las prohibiciones, el citado reglamento de propiedad horizontal señala como prohibiciones, las de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o sosiego de los demás, o pusiere en peligro la estética, seguridad, solidez o salubridad del CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO. Entre otros comportamientos contrarios a la sana convivencia y deber de pertenencia respecto a la tranquilidad de los vecinos, la seguridad, salubridad y solidez de la urbanización, obstruir la libre circulación de las zonas comunes, respetar las normas sobre evacuación de basuras entre otras estipuladas en el respectivo artículo. Conforme lo anterior, de cara al régimen de obligaciones y derechos de los copropietarios del **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.**, la Copropiedad, órganos administrativos y demás residentes deben abstenerse de realizar comportamientos contrarios a la sana convivencia y tranquilidad de su vecindad y someterse al régimen sancionatorio contemplado en el estatuto. Lo anterior sin perjuicio de las acciones policivas que llegaran a interponerse por el afectado conforme el nuevo código de policía ley 1801 de 2016.

## **2.6 CONCLUSIONES GENERALES**

### **2.6.1 RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL APLICABLE A LAS PERSONAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES**

La actividad de construcción se encuentra regulado por un gran número de normas aplicables tanto de carácter constitucional como legal, las cuales denotan mucha importancia, pues en ellas se encuentran consagrados los deberes específicos de prevención y evasión de daños que deben ser aplicados por los constructores para que se considere que sus conductas han sido diligentes. Por el contrario, la inobservancia de estas normas conduce a que se considere que el constructor ha incurrido en culpa. Se trata entonces de un criterio de culpa profesional demandable por los afectados por sus acciones y omisiones durante el desarrollo y entrega del proyecto constructivo.

Las normas de protección constitucional en el ámbito de construcción se podrían enunciar, someramente, de la siguiente forma:

#### Constitución política de 1991

- ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. (Const., 1991, art.51)
- ARTICULO 313. Corresponde a los concejos: (...)7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda (Const., 1991, art.313).
- ARTICULO 334. La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano...(Const., 1991, art.334).

Ahora bien, entre las normas de carácter legal se encuentran:

- Ley 9 de 1989: por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa de bienes y se dictan otras disposiciones (Congreso de la República, Ley 9, 1989).
- Ley 546 de 1999: Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones (Congreso de la República, Ley 546, 1999).
- Ley 400 de 1997 y modificada por la Ley 1229 de 2008 leyes de Sismo resistencia. Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares, se adopta el Código de Ética Profesional y se dictan otras disposiciones.
- Ley 435 de 1998: Por la cual se reglamenta el ejercicio de la profesión de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se crea el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se dicta el Código de Ética Profesional, se establece el Régimen Disciplinario para estas profesiones, se reestructura el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura en Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y sus profesiones auxiliares y otras disposiciones.
- Ley 675 de 2001: Régimen de propiedad Horizontal.
- Decreto 1469 de 2010: Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.
- Ley 1796 de 2016 por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el

fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones.

- Ley 1480 de 2011: Estatuto del Consumidor.

## 2.6.2 DE LAS GARANTIAS

Los aspectos comprendidos dentro de la garantía legal están contenidos en el artículo 11 de la Ley 1480 de 2011; en el caso de los bienes inmuebles, los constructores tienen la obligación de responder por las condiciones de calidad e idoneidad señaladas, las cuales tienen como referente: las legalmente exigibles (contenidas en normas técnicas, reglamentos técnicos, códigos), las contractuales pactadas, las anunciadas por el constructor y, finalmente, las condiciones ordinarias y habituales del mercado. A su vez el Decreto 735 de 2013 reglamenta la forma de reclamar la garantía sobre los acabados, líneas vitales (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles), la afectación de la estabilidad de la estructura y la no entrega del bien después de la firma de la escritura pública de adquisición.

La garantía se define en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 de la siguiente manera: *“Artículo 5°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley, se entiende por: (...) 5. Garantía: Obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto.”*

El artículo 8 de la mencionada Ley 1480 de 2011, reglamentó el término de la garantía legal, diferenciando entre el término de la garantía de la estabilidad de la obra y el de la garantía de los acabados. La norma en comento establece: ***“Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.”***

Para efectos de la exigencia de la garantía, téngase en cuenta lo dispuesto por el artículo 2.2.2.32.3.3 del Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015, *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo”*, que compiló el Decreto 735 de 2013, por ser norma reglamentaria del sector, al reglamentar la efectividad de las garantías, y que se transcribe a continuación:

*“Artículo 2.2.2.32.3.3 Garantía legal de bienes inmuebles. En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado.*

*El productor o expendedor, entregará una constancia de recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar el objeto de reclamo.*

*Parágrafo 1°. Cuando la solicitud de la garantía legal sea sobre los acabados y las líneas vitales, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita de verificación del objeto del reclamo.*

*Este término podrá prorrogarse por un periodo igual a la inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera, situación que deberá ser informada por escrito al consumidor. A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor, el productor o expendedor reparará el acabado o línea vital objeto de reclamo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respuesta. Si una vez reparado el acabado o la línea vital, se repite la falla, el consumidor a su*

elección, podrá solicitar una nueva reparación, la reposición del acabado o la línea vital afectados o la entrega de una suma equivalente al valor del acabado o línea vital afectados.

Parágrafo 2°. Frente a la reclamación por la afectación de la estabilidad de la estructura del inmueble, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la realización de la visita de verificación señalada en el presente artículo. Este término podrá ser prorrogado por un periodo igual a la inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera. En todo caso, deberá ser informado por escrito al consumidor. A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor y dentro del plazo que señalen los estudios técnicos que definan la solución a implementar, el productor o expendedor reparará el inmueble, restituyendo las condiciones de estabilidad requeridas conforme a las normas de sismo resistencia vigentes con que fue diseñado.

**De no ser posible la reparación del inmueble ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, el productor o expendedor del bien procederá a la devolución del valor total recibido como precio del bien.** Para tal efecto, y en caso de existir crédito financiero, reintegrará al consumidor tanto el valor cancelado por concepto de cuota inicial, así como la totalidad de las sumas de dinero canceladas por concepto de crédito a la entidad financiera correspondiente, debidamente indexado con base en la variación del IPC. Así mismo, deberá cancelar a la entidad financiera, el saldo total pendiente del crédito suscrito por el consumidor. Una vez realizada la devolución del dinero al consumidor y a la entidad financiera, se producirá la entrega material y la transferencia del derecho dominio del inmueble al productor o expendedor. En caso de no existir crédito financiero, el productor o expendedor deberán reintegrar el valor total cancelado por concepto del bien, debidamente indexado con base en la variación del IPC. En todo caso, el consumidor devolverá el inmueble libre de cualquier gravamen y deuda por concepto de impuestos, servicios públicos o cánones de administración. La devolución del dinero se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el productor o expendedor y el consumidor suscriban la escritura pública de transferencia de la propiedad del inmueble a la persona indicada por el productor o expendedor y siempre que se hubiere procedido con el registro de la correspondiente escritura. Los gastos de la escritura pública y registro correrán por cuenta del productor o expendedor. Parágrafo 3°. **Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.** (Resaltado fuera de texto).

Por su parte la Ley 400 de 1997, contempla las siguientes definiciones: " Para los efectos de esta Ley se entiende por:

1. **Acabados o elementos no estructurales.** Partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación. (...)
2. **Estructura.** Es un ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales. (...)
3. **Líneas vitales.** Infraestructura básica de redes. Tuberías o elementos conectados o continuos, que permite la movilización de energía eléctrica, agua, combustibles, información y el transporte de personas y productos, esencial para realizar con eficiencia y calidad las actividades de la sociedad.

Sobre el particular, la doctrina ha realizado el siguiente análisis: "En este sentido, la ley estableció una garantía mínima legal de 10 años para la estabilidad de la obra, y de un año para los acabados, término de que no puede ser disminuido en ningún caso. Sobre la estabilidad de la obra, ésta puede verse afectada principalmente por tres situaciones: problemas de suelos, problemas de materiales o problemas de construcción; los constructores y vendedores deberán responder por cualquiera de ellas. Para los acabados, se debe responder no solo con los internos de la vivienda

como puertas, ventanas, etc., sino también los que hacen parte de las zonas comunes, en caso de que el inmueble haga parte de una propiedad horizontal.<sup>1</sup>

Sin embargo, es importante mencionar que la copropiedad podrá perder la garantía sobre los bienes comunes ante: (i) Fuerza mayor o caso fortuito; (ir) el hecho de un tercero; (mi) el uso indebido del bien por parte de la copropiedad; y, (iba) que la copropiedad no haya atendido las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del producto y en la garantía de los bienes comunes entregada por el constructor.

En virtud de lo anterior debe tenerse presente que todo lo preceptuado y descrito en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH.** debe coincidir con lo construido a la realidad, de cara a las estipulaciones contempladas en el estatuto del consumidor ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes. De no coincidir lo ofrecido por el constructor y sus promotores inmobiliarios conforme lo entregado o construido en el CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO, el administrador tiene la potestad para realizar las reclamaciones ante la Superintendencia de Industria y comercio referente al tema de garantías de calidad y funcionamiento de los equipamientos y zonas comunales esenciales siempre y cuando hubiere realizado las respectivas requerimientos al constructor dentro del término legal permitido a partir de la entrega de la primera unidad privada, referente a zonas comunes esenciales, y a partir de la entrega de las zonas comunes no esenciales; es decir que conforme a la citada norma, la copropiedad cuenta con una garantía de estabilidad de la obra (estructural) por diez (10) años, y para los acabados un (1) año a partir de la entrega de la primera unidad privada para zonas comunes esenciales y puesta en funcionamiento o entrega formal por el constructor de las respectivas zonas comunes y a partir de la entrega de las zonas comunes no esenciales.

Para el CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH debemos tener presente dos fechas de entrega de los bienes comunes, una referente a la entrega de la primera unidad privada respecto de la cual se puso a disposición uso y goce los bienes comunes esenciales y la segunda, la primera asamblea general de propietarios en virtud de la cual la constructora hizo entrega de la administración provisional. En ese orden, dado que la primera asamblea en virtud de la cual se formalizó la entrega de la administración provisional fue el 10 de julio de 2023, el término de la garantía legal para la estabilidad de la obra sería el 10 de julio de 2033, y para los acabados, el 10 de julio de 2024.

No obstante, de conformidad con el artículo 9 de la ley 1480 de 2011., el término de la garantía se suspenderá mientras el consumidor esté privado del uso del producto con ocasión de la efectividad de la garantía.

### **2.6.3 ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA**

La Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece que el propietario inicial o constructor debe entregar los bienes comunes de una copropiedad en buen estado, tanto esenciales como no esenciales. Los bienes comunes esenciales, como estructuras, instalaciones de servicios públicos y circulaciones indispensables, se presumen entregados junto con las unidades privadas mediante las actas de entrega. Los bienes comunes no esenciales, como zonas recreativas y salones comunales, deben ser entregados cuando se haya completado al menos el 51% de la construcción y enajenación de las unidades privadas y entrega de la administración provisional. La garantía de estos bienes inicia desde la entrega, uso, o firma de la escritura pública.

---

<sup>1</sup> Giraldo López Alejandro, Caicedo Espinel Carlos Germán y Marián Rivera Ramón Eduardo, Comentarios al Nuevo Estatuto del Consumidor, Legis, Primera Edición, 2012.

Para el **CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH** el reglamento de propiedad horizontal se estipula el siguiente procedimiento de entrega de los bienes comunes del conjunto residencial:

Artículo 85 RPH: *“EL PROPIETARIO INICIAL entregará los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el CONJUNTO CERRADO, tales como las zonas de recreación, entre otros, 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 transferencia de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del CONJUNTO CERRADO, La entrega deberá incluir documentos de 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. PARAGRAFO 1: Los bienes comunes de uso y goce general deberán coincidir con lo señalado con el proyecto aprobado y lo indicado en el presente reglamento de propiedad horizontal. PARAGRAFO 2: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del CONJUNTO CERRADO, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas o escrituras correspondientes.” -*

*” ARTICULO 86° PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE BIENES Y ZONAS COMUNES DE USO Y GOCE GENERAL: LA PROPIETARIA INICIAL citará con ocho (8) días hábiles de anticipación, a la persona o personas designadas por la asamblea general o al administrador definitivo, indicando la fecha, hora y lugar para iniciar el recorrido por las zonas comunes de uso y goce general del CONJUNTO CERRADO. En caso de que el (los) representante (s) de la copropiedad convocado (s) no asista (n) a este encuentro, LA PROPIETARIA INICIAL enviará otra citación (fecha, hora, lugar) con cinco (5) días hábiles de anticipación, para realizar el recorrido. Durante el recorrido se efectuará un registro fotográfico de todos los bienes y zonas comunes de uso y goce general y se relacionarán las observaciones realizadas por el (los) representante (s) de la copropiedad.*

*PARAGRAFO 1: Una vez realizado el recorrido, un representante de LA PROPIETARIA INICIAL y un representante del CONJUNTO CERRADO verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El acta será firmada por los representantes de LA PROPIETARIA INICIAL y del CONJUNTO CERRADO y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. Será parte integral del acta, una copia del acta de la asamblea de propietarios mediante la cual se designó el (los) representante (s) de la copropiedad, del acta de la asamblea o del consejo de administración, según el caso, mediante la cual se nombró al administrador definitivo de la misma.*

*PARAGRAFO 2: LA PROPIETARIA INICIAL procederá a realizar única y exclusivamente los arreglos y adecuaciones contenidos en el Acta de Recorrido, que concuerden con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal debidamente aprobados, los planos constructivos, las licencias de construcción y de propiedad horizontal y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO CERRADO. Una vez LA PROPIETARIA INICIAL realice los arreglos y adecuaciones correspondientes, citará al (los) representante (s) de la copropiedad con ocho (8) días hábiles de anticipación con el fin realizar la revisión final de las observaciones contenidas en el Acta de Recorrido. El representante de LA PROPIETARIA INICIAL explicará al (los) representante (s) de la copropiedad, cada uno de los arreglos y adecuaciones realizados conforme al Acta de Recorrido y dejará constancia de aquellos que no procedan, con la debida sustentación. No habrá lugar a que los copropietarios, los representantes de la copropiedad y/o el administrador presenten nuevas observaciones sobre el estado de las zonas comunes, pues se entiende que ya fueron revisadas en su totalidad en el recorrido inicial y estas zonas pueden haber sufrido un deterioro normal como consecuencia del uso, goce y disfrute de las mismas por parte de los propietarios o tenedores de los bienes privados. Durante el recorrido se realizará un nuevo registro fotográfico de las zonas comunes de uso y goce general a las cuales se efectuaron los arreglos y adecuaciones. Una vez realizado el recorrido final, un representante de LA PROPIETARIA INICIAL y un representante del CONJUNTO CERRADO*

verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El Acta de Entrega de Zonas Comunes será firmada por el representante de LA PROPIETARIA INICIAL y el (los) representante (s) del CONJUNTO CERRADO y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. PARÁGRAFO 3: En caso de que el (los) representante (s) del CONJUNTO CERRADO no atiendan) la (s) citación (es) enviada (s) por el representante de LA PROPIETARIA INICIAL o, se rehúse (n) a redactar o firmar, el Acta de Recorrido o el Acta de Entrega de Zonas Comunes en los términos de la presente cláusula, LA PROPIETARIA INICIAL protocolizan los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar las zonas comunes de uso y goce general, y realizar por consiguiente la entrega definitiva de dichas zonas, conforme a la aceptación de las partes de las estipulaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, expresada desde el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa: -

- Copia auténtica de la licencia de construcción.-
- -Copia auténtica de la licencia de propiedad horizontal.
- -Reducidos de los planos constructivos.
- --Reducidos de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal. -
- -Copia auténtica de las pólizas. - -
- -Copia auténtica de los documentos de garantía de los equipos. -
- -Copia auténtica de las facturas de los equipos. -
- -Registro (s) fotográfico (s) de los bienes comunes de uso y goce general. -
- -Copias de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de zonas comunes de uso y goce general (con sello o firma de recibido). --
- -Copia del Acta de Recorrido relacionada con la entrega de las zonas comunes de uso y goce general, si existe (firmada por todas las partes). - -
- -Original del certificado de existencia y representación legal de la propietaria inicial, con 30 días de vigencia. -
- -Originales de los certificados de existencia y representación legal de otras sociedades (interventor del proyecto, arquitectos, ingenieros), con 30 días de vigencia. -

La escritura mediante la cual se realice la protocolización de los documentos relacionados, puede ser suscrita además, por el Director del Proyecto y el Arquitecto Residente, si LA PROPIETARIA INICIAL lo considera necesario”. -.

En resumen, de acuerdo con la Ley 675 de 2001, el propietario inicial o constructor debe entregar los bienes comunes de la copropiedad en buen estado, tanto los esenciales como los no esenciales. Para el CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH, el reglamento de propiedad horizontal establece que:

1. **Bienes comunes esenciales:** Se presume que estos se entregan junto con las unidades privadas mediante las actas de entrega.
2. **Bienes comunes no esenciales:** Como las zonas recreativas, deben ser entregados cuando se haya completado al menos el 51% de la construcción y enajenación de las unidades privadas y se haya entregado la administración provisional.
3. **Documentación y garantías:** La entrega debe incluir documentos de garantía de los equipos, así como los planos de las redes de servicios públicos domiciliarios.
4. **Proceso de entrega:** La propietaria inicial debe citar a las personas designadas por la asamblea general o al administrador definitivo con anticipación para realizar el recorrido por las zonas comunes, efectuar un registro fotográfico, y elaborar un acta que detalle las observaciones realizadas. Los arreglos y adecuaciones se harán conforme a lo establecido en el Acta de Recorrido.
5. **Entrega final:** Una vez realizados los arreglos, se realizará un recorrido final y se firmará un acta de entrega, que incluirá un registro fotográfico de las zonas comunes.



En caso de que los representantes de la copropiedad no asistan a las citaciones o se rehúsen a firmar las actas, la propietaria inicial puede protocolizar los documentos relevantes en una Notaría para dejar constancia de su voluntad de entrega.

#### **2.6.4 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS PROVISIONALES**

**HALLAZGO JURÍDICO:** De los 320 apartamentos que componen el conjunto residencial, hay 60 que no tienen medidor definitivo del servicio de agua y ese consumo lo ha asumido la administración con un acuerdo de pago realizado con la empresa prestadora del servicio público domiciliario.

De conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, se estipuló en su artículo "88° *SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS PROVISIONALES : Si para el momento de la entrega de las primeras unidades privadas, las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios no han instalado y conectado los respectivos contadores que permitan individualizar la facturación del consumo correspondiente a cada uno de ellos, LA PROPIETARIA INICIAL deberá garantizar el suministro de energía, acueducto y gas domiciliario (si este último existiere), desde los contadores de obra, estando igualmente facultados para cobrar el servicio prestado a cada uno de los apartamentos entregados, a prorrata promediando el consumo, a través de la administración provisional, situación que será provisional hasta cuando llegue la facturación de las empresas prestadoras de servicios debidamente individualizada"*

En resumen, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, específicamente el artículo 88° sobre los servicios públicos domiciliarios provisionales, se establece que si para el momento de la entrega de las primeras unidades privadas las empresas prestadoras de servicios no han instalado y conectado los respectivos contadores individuales, la propietaria inicial deberá garantizar el suministro de los servicios públicos (energía, acueducto y gas domiciliario si aplica) desde los contadores de obra. La propietaria inicial está facultada para cobrar estos servicios a prorrata promediando el consumo a través de la administración provisional. Esta situación será temporal hasta que la facturación individualizada por parte de las empresas prestadoras esté en funcionamiento. Adicionalmente, se aclara que la copropiedad no tiene la obligación de asumir pagos por concepto de servicios públicos provisionales sin que se hayan instalado los contadores definitivos por parte de la constructora.

De otro lado, la SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS en CONCEPTO 257 DE 2016 ha exteriorizado lo siguiente: "*Obligaciones de las constructoras en relación con los servicios públicos de los apartamentos que construyen. Sobre el particular, es preciso retomar lo señalado en el concepto SSPD-OAJ-2011-013 en el sentido de aclarar que la Ley 388 de 1997 dispone que el ordenamiento del territorio debe posibilitar a los habitantes el acceso a los servicios públicos (definidos en la Ley 142 de 1994 como los de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas combustible), y define entre los componentes de los planes de ordenamiento territorial la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos, así como la carga de infraestructura de redes de comunicación y servicios que deben asumir los constructores o urbanizadores.*

*En ese sentido, las normas relativas a la obligación de los constructores o urbanizadores para proveer las redes y activos de conexión respecto de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas, están referidas en primer lugar a los Planes de Ordenamiento Territorial y a la reglamentación propia de cada servicio. No obstante lo anterior, son las condiciones de la licencia de construcción, las de los contratos suscritos entre el constructor o urbanizador y los prometientes compradores, e incluso las de la publicidad misma del proyecto, las que determinan el alcance de las condiciones de las unidades inmobiliarias independientes en relación con los servicios públicos domiciliarios. En ese orden de ideas, el compromiso de las partes dentro del*

contrato o incluso del constructor en su publicidad, le comprometen respecto del suministro de los servicios públicos en funcionamiento en el momento de la entrega del inmueble.

Ahora bien, resulta pertinente referir al concepto de edificio y de conjunto, tal como los define la Ley 675 de 2001

**“Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

**Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes”.

En ese orden de ideas, se tiene que cualquier proyecto de edificación o conjunto, se origina en uno o varios lotes de terreno, los cuales deben estar en el área de prestación de los servicios públicos domiciliarios y deben por ende ser atendidos por algún prestador por cuanto así lo dispone la ley.

En ese sentido, el propietario y/o constructor de los referidos lotes, que luego serán objeto de desenglobe y finalmente vendidos como unidades inmobiliarias independientes, en tanto sean de propiedad del referido constructor, se encontrarán dentro de los supuestos del artículo 136 de la Ley 142 de 1994 para ser usuario de dicho servicio y disponer la atención del mismo con el prestador que elija, pues cuando el referido artículo señala que “Cualquier persona capaz de contratar que habite o utilice de modo permanente un inmueble, a cualquier título, tendrá derecho a recibir los servicios públicos domiciliarios al hacerse parte de un contrato de servicios públicos”, simplemente indica que tanto el propietario, como el tenedor o el poseedor de un inmueble tienen la vocación para recibir servicios públicos siempre que se hagan parte de un contrato de servicios públicos, y claramente, el propietario de dichos inmuebles hasta su transferencia al comprador de las unidades inmobiliarias independientes, es el constructor o urbanizador.

En consecuencia, ante la construcción de unidades inmobiliarias independientes a partir de lotes de terreno que estaban siendo atendidas por un prestador y teniendo como usuario del servicio al constructor, es predicable que este último puede escoger al prestador que a bien considere, situación que sólo se perpetúa hasta que se realice el traspaso de la propiedad al comprador de cada unidad inmobiliaria independiente. Sin embargo, dicho nuevo propietario, si bien tiene la potestad para elegir al prestador del servicio, deberá supeditarse a las reglas establecidas para el cambio del mismo.

Como puede observarse en las normas antes mencionadas se establecen responsabilidades en materia de infraestructura necesaria para la prestación de los servicios públicos domiciliarios y de la medición de su consumo a cargo de los municipios, los urbanizadores, los constructores, las empresas de servicios públicos domiciliarios y los usuarios o suscriptores.

No obstante lo anterior, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 80 de la Ley 675 de 2001 **corresponde a los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias cerradas la obligación de instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble (medidores individuales), y a los prestadores de los mismos realizar la facturación de los mismos en forma individual.**

Así las cosas, los constructores de inmuebles deben instalar los medidores, los cuales deberán cumplir con los requerimientos técnicos exigidos por las empresas de servicios públicos domiciliarios y corresponderá a éstas facturar dichos servicios, en términos generales, de manera individual con base en la medición del consumo correspondiente.

**2. Cobros de conexión.** En cuanto a los cobros por conexión, el artículo 90 de la Ley 142 de 1994 señala que sin perjuicio de otras alternativas que puedan definir las respectivas Comisiones de Regulación, podrán incluirse en la factura de servicios públicos los siguientes conceptos: (i) un cargo por unidad de consumo, que refleje el nivel y estructura de los costos económicos que varíen con el nivel de consumo, (ii) un cargo fijo que refleje los costos involucrados en garantizar la disponibilidad permanente del servicio para el usuario, sin consideración al nivel de consumo, y

**(iii) un aporte de conexión que cubra los costos involucrados por la conexión del usuario al servicio.**

Ahora bien, el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1997 señala que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 de la ley 142 de 1994, la empresa podrá exigir, de acuerdo con las condiciones uniformes del contrato, que se haga un pago por conexión para comenzar a cumplir el contrato, el cual deberá ajustarse a lo dispuesto por la Comisión sobre esta materia.

Adicionalmente, señala el parágrafo segundo de la disposición en cita, que el cargo por conexión **se cobrará por una sola vez, al momento de efectuar la conexión al servicio.**

Por otra parte, en relación con la posibilidad de exigir el cobro de dichos aportes o cargos, el artículo 95 de la Ley 142 de 1994, indica que:

*“(...) Los aportes de conexión pueden ser parte de la tarifa; pero podrán pagarse, entre otras formas, adquiriendo acciones para el aumento de capital de las empresas, si los reglamentos de estas lo permiten.*

*Se prohíbe el cobro de derechos de suministro, formularios de solicitud y otros servicios o bienes semejantes. Pero si una solicitud de conexión implicara estudios particularmente complejos, su costo, justificado en detalle, podrá cobrarse al interesado, salvo que se trate de un usuario residencial perteneciente a los estratos 1, 2, 3. (...)”*

En virtud de lo anterior, el pago de los cargos de conexión corresponderá al constructor y/o urbanizador o al usuario y/o suscriptor, según lo que se pacte en los contratos suscritos con los promitentes compradores, pues se trata de acuerdos que se contraen estrictamente a la autonomía de la voluntad de las partes.

En las leyes o en la regulación existente aplicable al sector de los servicios públicos domiciliarios no existe disposición específica sobre quién debe asumir el pago de estos cargos, con independencia de que se trate de una vivienda de interés social o cualquier otro tipo de vivienda. De manera que será lo pactado por el usuario/suscriptor y la constructora lo que deba observarse a efectos de determinar quién debe asumir dicho pago.

Así las cosas, de los 320 apartamentos que componen el conjunto residencial, 60 de ellos carecen de medidores definitivos del servicio de agua, situación que ha llevado a la administración a asumir el costo de dicho consumo mediante un acuerdo de pago con la empresa prestadora del servicio público. Conforme al artículo 88° del reglamento de propiedad horizontal, la propietaria inicial debía garantizar el suministro provisional de servicios públicos hasta la instalación de los contadores definitivos y la individualización de la facturación. La normativa también establece que la copropiedad no está obligada a asumir pagos por servicios públicos provisionales si los contadores definitivos no han sido instalados por la constructora.

Adicionalmente, de acuerdo con el Concepto 257 de 2016 de la SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, las obligaciones de las constructoras incluyen la instalación de medidores que cumplan con los requerimientos técnicos exigidos por las empresas de servicios públicos, y corresponde a estas últimas la facturación individual de dichos servicios.

**Solución Jurídica:**

1. **Exigir el cumplimiento de la normativa vigente:** La copropiedad puede requerir formalmente a la constructora la instalación inmediata de los medidores definitivos de agua en los 60 apartamentos faltantes, conforme a lo estipulado en el artículo 88° del reglamento de propiedad horizontal.
2. **Reclamo ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios:** Presentar una queja formal ante la Superintendencia para que supervise y garantice el cumplimiento de las obligaciones de la constructora en cuanto a la instalación de medidores y facturación individual de los servicios públicos.

3. **Revisión de los acuerdos de pago:** Revisar y, de ser necesario, renegociar los acuerdos de pago con la empresa prestadora del servicio público para asegurar que los costos adicionales no recaigan injustamente sobre la copropiedad.
4. **Mediación y negociación:** Buscar una mediación entre la constructora, la copropiedad y la empresa prestadora de servicios públicos para encontrar una solución equitativa y expedita que beneficie a todas las partes involucradas.
5. **Acciones legales:** En caso de incumplimiento persistente por parte de la constructora, la copropiedad puede considerar la posibilidad de emprender acciones legales para exigir el cumplimiento de sus obligaciones y la reparación de los daños causados por la falta de instalación de los medidores definitivos.

## **2.6.5 RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR**

En Colombia la responsabilidad civil de los constructores es bastante limitada, pues no existe una normatividad específica que la regule. Sin embargo, es aplicable a este caso la normatividad del Código Civil, específicamente el numeral tercero (3) del artículo 2060 y el artículo 2351. De otro lado, la actividad de construcción, al ser una labor de producción, es la actividad que mayor cantidad de riesgos y daños potenciales a terceros puede llegar a causar, no solo a las personas, sino también a los bienes.

La responsabilidad civil que se les aplica a los profesionales de la construcción es un subsistema de la responsabilidad civil que establece los requisitos y criterios según los cuales se deben indemnizar los perjuicios que se causen en desarrollo de la actividad de construcción de inmuebles. Resulta importante decir que a ese tipo de responsabilidad le resultan aplicables todos los criterios generales de la responsabilidad civil, sin perjuicio de la normatividad especial que regula la actividad inmobiliaria en particular. Siguiendo esa línea, se debe entender a los constructores como empresarios profesionales, los cuales cuentan con una preparación y habilitación especial, que poseen técnicas y conocimientos especializados que por regla general son desconocidos para el consumidor. Conforme lo anterior, la responsabilidad civil extracontractual puede atribuirse a los constructores, pues es aquella responsabilidad que no se deriva de un contrato si no de un hecho generador que ocasiona un daño y un deber de indemnizar, es decir, la víctima necesariamente tiene que demostrar el daño causado y la relación de causalidad entre el hecho y el daño y los perjuicios ocasionados por este, tal como lo consagra el artículo 2341 del Código Civil colombiano.

Al igual que como ocurre con los bienes privados, sobre los bienes comunes se tiene el derecho a disfrutarlos en las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad legalmente exigibles, ofrecidas o contractualmente pactadas y, en todo caso, en las ordinarias o habituales del mercado.

## **2.7 ACCIONES ADELANTAR POR LA ADMINISTRACIÓN**

### **2.7.1 REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**

Teniendo en cuenta que el presente informe para la recepción de zonas comunes del edificio hace las veces de una reclamación directa al constructor en los términos del artículo 58 de la ley 1480 de 2011, se determinará el siguiente procedimiento como requisito previo a la iniciación de cualquier acción legal en contra.

- ✓ La administración a través del correo electrónico del edificio podrá remitir el informe contentivo del diagnóstico sobre las zonas comunes mediante correo y dejar constancia de envío a la dirección de la constructora.

✓ El constructor deberá dar respuesta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepción de la reclamación. En virtud del cual deberá responder al cuadro de requerimientos finales contenido en el capítulo final del presente informe informando los hallazgos sobre los cuales SI intervendrá con un cronograma de entregas y sobre los que NO con su justificación legal o técnica pertinente.

✓ Si dentro del término señalado por la ley la constructora no da respuesta, se tendrá como indicio grave en su contra y se procederá con la siguiente fase contractual convocando a una audiencia de conciliación acompañando al representante legal en este trámite y se dará por cumplido el requisito de procedibilidad de reclamación directa en todos los casos en que se presente un acta de audiencia de conciliación emitida por cualquier centro de conciliación vigilado por el ministerio de justicia y del derecho.

## **2.7.2 ACCIONES LEGALES A EJECUTAR POR PARTE DE LA COPROPIEDAD**

En caso de que no se pueda conciliar con el constructor el recibo a las zonas comunes la copropiedad procederá adelantar cualquiera de estas acciones conforme lo indique la administración y la asamblea. De cara al contrato con la Lonja Autorreguladores, el CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CERESO PH. tiene derecho a presentar las siguientes acciones legales en contra del constructor:

### **2.7.2.1 ACCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR**

- **Fundamento:** Por la vulneración de los derechos del consumidor, por la violación directa de las normas sobre protección a consumidores y usuarios, la efectividad de la garantía y publicidad engañosa se podrá instaurar acción ante la Superintendencia de Industria y Comercio Por reclamación de garantías y eventual publicidad engañosa (LEY 1480/2011)
- Artículo 1893 del Código Civil y la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor).
- **Procedencia:**
- Fallas constructivas o defectos en la estructura o acabados que no eran visibles al momento de la entrega.
- Los plazos para reclamar son:
- **10 años** por fallas estructurales.
- **1 año** siguiente al vencimiento de las garantías por vicios ocultos en acabados.
- Aplica también por bienes comunes si afectan la seguridad o funcionalidad del inmueble.
- **Acción:** Presentar una reclamación directa al constructor y, de no obtener respuesta, acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) para solicitar la efectividad de la garantía.

### **2.7.2.2 ACCIONES DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL**

- **Fundamento:** Se basa en el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en el contrato de compraventa o construcción.
- **Procedencia:**
  - Retraso en la entrega del inmueble.
  - Entrega de bienes que no cumplen con las especificaciones acordadas (áreas, acabados, servicios).
  - Fallas estructurales o de calidad en la construcción.
- **Acción:** Se puede presentar una demanda civil o arbitral (si el contrato contiene cláusula compromisoria) para exigir el cumplimiento, la resolución del contrato o el pago de daños y perjuicios.
- **Caducidad:** 10 años como prescripción ordinaria

### 2.7.2.3 ACCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS DE URBANISMO

- **Fundamento:** Ley 388 de 1997 y normas urbanísticas locales.
- **Procedencia:**
  - Si el proyecto no cumple con las licencias urbanísticas requeridas.
  - Si el constructor incumple con normas de espacio público o destinación de bienes comunes.
- **Acción:** Denuncia ante la curaduría urbana, la alcaldía local o la inspección de policía competente.
- **Caducidad:** 3 años a partir de la fecha de ejecución de la última licencia de construcción.

### 2.7.2.4 ACCIÓN POPULAR

- **Fundamento:** Ley 472 de 1998.
- **Procedencia:**
  - Si las fallas en la construcción afectan derechos colectivos, como la seguridad, el medio ambiente o el uso adecuado de bienes comunes.
- **Acción:** Presentar la acción ante un juez competente para proteger los derechos colectivos.
- **Caducidad:** 2 años