E

n materia de propiedad horizontal debe tenerse en cuenta que por un tiempo el único dueño es el constructor o, si es distinto, el propietario de la construcción. Durante dicho lapso el dueño asume todos los gastos de mantenimiento y no se le exige obrar como si existieran terceros dueños de unidades privadas. La [Ley 675 de 2001](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811) enseña: “*Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. ―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*.”

Antes de la entrega de los bienes comunes el responsable es el dueño. Las cuentas respectivas son de éste y, en su caso, deberán ser examinadas por su respectivo revisor fiscal. Mientras el dueño va vendiendo y entregando, va recibiendo cuotas de administración y debe dar cuenta sobre ellas. Pero aún no habrá una administración, un contador, un revisor, si es que es obligatorio.

Conocemos de constructores desordenados que van revolviendo recursos para atender obligaciones, de manera que terminan equivocándose en el destino. No pueden hacer que tareas que son de su cargo, como salir a reparar los daños de construcción, sean atendidas con las cuotas pagadas para el mantenimiento.

Resulta más transparente, aunque probablemente más costoso, que el constructor contrate un administrador para la copropiedad, de manera que independicen sus deberes como constructor de los que le corresponden como propietario de unidades no vendidas frente a los nuevos adquirientes.

Una vez se haya entregado la mayoría de las unidades privadas el conglomerado debe reunirse nombrar sus administradores y, si es el caso, su revisor fiscal. Como todo principiar supone gran claridad.

*Hernando Bermúdez Gómez*