

Expensas a cargo del constructor

Hernando Bermúdez Gómez

Cuando un constructor inicia las ventas de las unidades privadas que componen una propiedad horizontal poco a poco va trasladando el dominio del 100% a los distintos adquirentes, cada uno de los cuales asume la proporción que le corresponde sobre los bienes comunes, por los cuales, según dicha ley, se entiende, las *“Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”* Entre todos tienen que asumir las llamadas *“Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación.”* Al efecto casa cual deberá hacerlo conforme a su *“Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.”* Así las cosas, dicha ley indica: *“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 1°. 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 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.”*

Como dueño originario de los bienes privados, el constructor debe asumir las expensas que le correspondan mientras logra la enajenación total. Puede ser que cada uno pague lo que le toque caso en el cual no aparecerá ningún pasivo para la sociedad nacida de la propiedad horizontal.

Pero si uno de ellos, por ejemplo, el constructor cancela toda la deuda de la sociedad, ésta deberá reconocerle lo que pagare demás sobre su coeficiente. Puede suceder, entonces, que al entregar la administración aparezcan en las cuentas los pasivos correspondientes. Desde el momento en que se transfieren alguno de los bienes privados tendrán que funcionar los órganos colectivos. Es evidente que en un principio el constructor conservará la mayoría de los coeficientes. Los pasivos se acreditan por cualquier medio de prueba aceptado por la ley. Por ejemplo, la factura de un servicio público acompañada del respectivo comprobante de pago puede ser fehaciente. Si la sociedad no contare con los recursos suficientes para pagar sus obligaciones, conforme al reglamento, podrá obtener los préstamos necesarios para hacerlo. Esto significará que habrá propietarios que no hayan pagado las expensas que le correspondan. Los préstamos efectivamente incurridos deben ser pagados, de manera que se vayan reduciendo hasta que desaparezcan. Si el prestamista no los cobra cabe la posibilidad de que los pasivos prescriban.

Bogotá, julio 7 de 2025.