**PROYECTO DE LEY REFORMA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**AUDIENCIA PUBLICA CAMARA DE REPRESETANTES**

**26-10-2020**

**RECIBO DE BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL**

1. **CONDICION DEL 51% DE ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS. (Art 27, inc 2)**

No se subsana imprecisión de la Ley 675 de 2001: Entrega de bienes privados con por lo menos el 51% y Admon. Provisional hasta a mas tardar el 51%.

La propuesta plantea entre un 40% y un 60%: El 51% garantiza la inexistencia de posición dominante por parte del propietario inicial.

1. **ENTREGA AL ADMINISTRADOR PROVISIONAL. (Art 27, inc 3)**

La propuesta permite la entrega de bienes comunes generales por parte del Administrador Provisional.

1. **PROYECTOS POR ETAPAS (Art 28)**

Sobra el articulo 28. Mejor redactado resulta el parágrafo 1 del articulo 24 original.

Reitera el error conceptual del porcentaje de construcción y enajenación del 40% 0 60%.

1. **CONCORDANCIA CON PLANOS APROBADOS. (Art 29)**

No contempla consecuencia alguna para el propietario inicial en caso de no concordancia entre planos y RPH. Se debería obligar al propietario inicial a realizar los ajustes en el RPH, conforme a lo aprobado por autoridad competente.

1. **PROCEDIMIENTO EN CASO DE RENUENCIA A RECIBIR BC. (Art 30)**

Se rompe el equilibrio que debe existir entre copropiedad y propietario inicial, pues no enmarca consecuencia alguna para éste en caso de renuencia a entregar los BC.

Si no se cumple la condición del 51%, no es posible fácticamente que la copropiedad se hubiese negado al recibo de los BC.

Se confunde el proceso de entrega con la verificación de cumplimiento de las obligaciones del estado de la cosa entregada.

No se establece quien designa al perito, cual es el procedimiento para hacerlo ni a cargo de quien correrán sus honorarios, además de conferirle la capacidad de recibo de los BC, aun bajo rechazo de la copropiedad,

1. **PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES. (Art 31)**

No se explica la pertinencia de un proceso administrativo entre particulares.

No se compagina este articulo con lo previsto en el articulo 30 precedente.

1. **REGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES DEL PERITO. (Art 32)**

Consideramos se debe aplicar lo dispuesto en el Título III, Capitulo 1 de la Ley 1796 de 2016.

1. **CERTIFICACIONES POR PARTE DE TERCEROS. (Art 33)**

Consideramos el punto como improcedente: Las certificaciones son obligatorias, pero no garantizan cumplimiento de la norma técnica.

La existencia de la certificación no debe entenderse como elemento eximente de la responsabilidad del propietario inicial si se prueba la no-conformidad.

1. **SANCIONES AL PROPIETARIO INICIAL. (Art 34)**

Consideramos improcedente el articulo, por cuanto no se definen las sanciones, procedimientos o facultades del ente a cargo.

1. **OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BC. (Art 35)**

Las obligaciones, derechos y deberes de los propietarios no tienen relación con lo tratado en el presente titulo.

Falta de coherencia en el tratamiento de los diferentes temas de la PH.

Quienes hacen recibo de los BC no son los propietarios, son las personas designadas por la Asamblea o en su defecto por el Administrador/Representante Legal de la Persona Jurídica.

En general, se enfoca la problemática en cabeza de los propietarios y no en el incumplimiento del propietario inicial o constructor, respecto de los defectos constructivos, errores de diseño e inobservancia de normas legales obligatorias, como las condiciones de PMR, Ley 400, Código Urbano y SPD.

Se desaprovecha la oportunidad de generar un marco legal adecuado para la entrega y el recibo de los bienes comunes, no se describe sanción alguna para el propietario inicial y se desconocen los avances alcanzados con la expedición de la Ley 1796 de 2016.