

LO QUE USTED DEBE CONOCER CUANDO ES VECINO DE UNA NUEVA CONSTRUCCIÓN

I.C. Luis Gonzalo Mejía C.

Con mayor frecuencia de lo que usualmente se supone, se presentan situaciones bastantes molestas y a veces riesgosas, cuando se construye un nuevo edificio colindante con nuestra casa o apartamento. Este artículo busca indicar cual es el camino a seguir cuando se presentan estas situaciones.

La ley 400 de 1997 adoptó las Normas de Diseño y Construcción Sismo Resistentes. En el título IV "Revisión de los Diseños" artículo 15, se establece claramente la obligatoriedad que tienen los Curadores o las dependencias distritales o municipales a cargo de la expedición de las licencias de construcción, en la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños que componen la nueva edificación, y por lo tanto de su responsabilidad en la vigilancia de que los proyectos estén diseñados de acuerdo con la normatividad vigente, que busca salvaguardar la vida y el patrimonio, no solo de quienes habitarán el edificio, sino, también, de los vecinos colindantes.

Antes de iniciar la construcción la Curaduría u oficina encargada debe citar a los vecinos, tal como lo estipula el Régimen de Reforma Urbana, a través de la Ley 388 y el Decreto reglamentario 564 de 2006 en su sección II artículo 24: *"Artículo 24. Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud par que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia"*.

Luego, una vez aprobada la licencia, este mismo decreto reglamentario, en la sección III artículo 33, también establece la obligación de los curadores o entidades oficiales que aprobaron la licencia acerca de la notificación a los vecinos: *"Artículo 33. Notificación personal de licencias. El acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia será notificado personalmente al solicitante, a los vecinos colindantes y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite"*.

Una vez conocida la aprobación de la licencia, y si el constructor no lo ha hecho, usted como vecino, debe solicitar la realización de un acta de vecindad entre las partes, por escrito y respaldada con medios visuales como fotografías o preferiblemente un video, en el que se reflejen la condición de su vivienda antes de que se inicie la construcción colindante, para evitar desacuerdos de fondo en caso de alguna eventualidad.

Si durante la construcción, se observan fisuras o grietas nuevas en su propiedad, usted debe informarle al constructor inmediatamente para que se tomen medidas al respecto. Si el constructor desatiende su solicitud, entonces debe dirigirse a una inspección y presentar por escrito una querrela indicando los daños en su propiedad por causa de la construcción y si lo considera importante, solicitando que ésta se suspenda mientras se resuelve la querrela, tal como está estipulado en el "Manual de convivencia ciudadana para el Departamento de Antioquia" Título II, capítulo I especialmente los artículos 399, 400 y 404.

Es importante mencionar finalmente que en el título IX, artículo 50 de la ley 400 de 1997 se reglamentan las responsabilidades y sanciones de los profesionales que adelanten o permitan realizar construcciones que no cumplan con la Ley 400 y sus reglamentos, fuera de las acciones civiles y penales a que haya lugar. Además el Código Civil también impone la obligación de indemnizar al propietario de la edificación que se vea afectada por Vicios en la Construcción, de los cuales es importante resaltar los vicios contra la "lex arts", que son los defectos o fallas que atentan contra las normas que consagran la experiencia y el conocimiento de la actividad constructora, que se suponen conocen suficientemente los profesionales que dirigen o supervisen una construcción.