

## Propiedad horizontal

Julio Andrés Borges

El señor Armando Rosas, como representante de la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Giraluna, exige a la señora Francisca Ruiz que repare el daño que ocasionaron los invitados de su fiesta a las áreas comunes del edificio, ya que ella pidió el salón de fiestas y por lo tanto debe responder por los daños.

Pide que repare las jardineras destrozadas, pinte los pasillos maltratados, reponga el vidrio de la puerta al estacionamiento y reponga las piezas del baño rotas. Asegura que todo estaba en óptimas condiciones cuando le fue prestado el salón.

### LA DEMANDA

La señora Francisca alega que los pasillos estaban todos rayados, que los jardines siempre han estado horribles y que los invitados usaron el baño de su casa porque el del salón de fiestas no funcionaba. Sólo asume la reparación de la puerta porque está consciente de que no estaba rota.

Alega que la Junta de Condominio no hace nada ni es capaz de mantener el edificio limpio y bonito, "entonces aprovechan la oportunidad" para que ella repare todo lo que está dañado.

Agrega que el presidente de la Junta no paga las cuotas establecidas, por lo que "no tiene autoridad para exigirle" a ella que si paga sus cuotas puntualmente.

### ORIENTACIÓN LEGAL

En este caso la señora Francisca Ruiz, efectivamente, utilizó espacios comunes del edificio y con ello, además de ejercer su derecho al disfrute de las áreas comunes, asumió el deber de cuidarlas, mantenerlas en el estado en que se encontraban y utilizarlas sólo para los fines a las que estaban destinadas.

En caso de haber ocasionado los daños que alega el señor Armando, está en la obligación de repararlos porque frente al resto de los propietarios ella asumió la responsabilidad de preservar esas áreas que son de todos.

Con relación a la veracidad de los hechos que alega cada parte, se recomienda a la señora Francisca que pida una reunión con la Junta de Condominio para que dé su versión del estado en que se encontraban las cosas y si tiene pruebas de su versión, las presente.



HERNÁNDEZ

### LO QUE DEBE SABER

¿Qué es propiedad horizontal? La ley de Propiedad Horizontal establece que el uso y disfrute de los apartamentos o locales que comprendan un inmueble están sometidos a las siguientes normas: a) Respetar las instalaciones generales; b) Mantener en buen estado su propio apartamento o local; c) Consentir las reparaciones que exija el servicio del edificio y permitir las servidumbres imprescindibles para la creación de servicios comunes; d) Usar o disfrutar del apartamento o local conforme a la finalidad dada al inmueble. No podrá establecerse ninguna actividad comercial si el inmueble está destinado a vivienda; e) No producir ruidos, molestias ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad; f) No utilizarlo para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres.

¿Quiénes deben administrar? La administración de los inmuebles de Propiedad Horizontal corresponde a la Asamblea General de Copropietarios, a la Junta de Condominio y al Administrador. La Asamblea de Copropietarios está conformada por todas las personas que detentan la propiedad de uno de los apartamentos o locales que integren el inmueble. Esta Asamblea designará a la Junta de Condominio, la cual debe estar integrada por al menos 3 copropietarios y tres suplentes. La Asamblea designará igualmente al Administrador, el cual puede ser una persona natural o jurídica.

En caso de no llegar a ningún acuerdo, la Junta de Condominio tiene la posibilidad de demandar judicialmente el pago de los daños causados, y en esa instancia cada parte deberá aportar las pruebas de sus alegatos.

Es importante aclarar, que el alegato de la señora Francisca, relativo al no pago de la cuota del condominio por parte del señor Armando, no tiene validez en este caso, no es razón suficiente para que ella no cumpla con su deber de reparar los daños causados. Si es cierto que él tiene una deuda significativa con la Junta de Condominio, ésta tiene acciones legales para demandar el pago al que están obligados todos los copropietarios del inmueble.

Independientemente de ese incumplimiento, la Junta de Condominio está en absoluta posibilidad de solicitar a cualquiera de los copropietarios el cumplimiento de un deber relativo a las cosas o bienes comunes y lo puede hacer a través de cualquiera de sus miembros.

### ATRIBUCIONES

#### Juntas de condominio

La Junta Tendrá como mínimo las siguientes funciones: a) Convocar la Asamblea de Copropietarios; b) Proponer la destitución del administrador; c) Ejercer las funciones del Administrador cuando la Asamblea no lo hubiese designado; d) Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar la reglamentación que fuere necesaria. El administrador tiene el deber de cuidar y vigilar dichas cosas comunes; e) Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del Administrador.

La misma ley establece que son cosas comunes, a) El terreno donde se edificó la construcción; b) Los cimientos, paredes maestras, estructuras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, ascensores y vías de entrada, salida y comunicaciones; c) Las azoteas, patios o jardines, salvo que el acceso sea exclusivo de un apartamento o local; d) Los sótanos, salvo lo relativo a estacionamientos y maleteros; e) Los locales destinados a la administración, vigilancia y alojamiento de porteros y encargados del inmueble; f) Los locales y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social; g) Los locales e instalaciones de servicios de luz, gas, agua, etc; h) Los puestos de estacionamiento, maleteros y depósitos declarados como tales en el documento de condominio. Cada propietario tiene el derecho de servirse de las cosas comunes sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Jueces de Paz Actualmente, la mayoría de los edificios presentan problemas con el cumplimiento de las reglas de la propiedad horizontal; sobre todo, con el pago de las cuotas y el uso de las áreas comunes. En estos casos, los vecinos se sienten atados ante el mismo grupo de irresponsables que no colaboran con la comunidad cumpliendo a tiempo con su deber. Los jueces de paz son una herramienta para hacer cumplir, a través de la conciliación y sino por la equidad, las faltas de los insensibles. Reclama ante la alcaldía las elecciones de jueces de paz.