Convivencia y Relaciones Humanas

MIS DERECHOS Y TUS DEBERES

Por: Jorge Wilson Contardo
Asesor de comunidades, Presidente de condominios.cl

(Disertación del autor en el marco de EXPOVIVIENDA 2002 realizada el 20 de abril de 2002 en el Centro Cultural Estación Mapocho de Santiago)

Con qué facilidad asimilamos nuestros derechos y aquello que nos beneficia directamente. Asimismo nos resulta sencillo comprender los deberes y obligaciones, pero cuando éstos corresponden a los demás.

Lo difícil, parece ser, es colocarse en una posición opuesta para entender que los demás también tienen derechos y yo tengo obligaciones que cumplir.

Encontrar el equilibrio es lo sabio, lo prudente, y lo que permite que una comunidad tenga una relación armónica entre sus integrantes.

Existen leyes, reglamentos y disposiciones que regulan ampliamente lo que debe ser la vida de una comunidad sumamente compleja, como son los condominios. La estadística refleja que la inmensa mayoría de los problemas que se generan al interior del condominio, se deben, precisamente, al incumplimiento de dichas normas.

En el condominio, los copropietarios, necesariamente, se deberán poner de acuerdo, respetar mutuamente y, observar las indicaciones legales y las que impartan las autoridades del condominio para permitir que el sistema comunitario funcione.

ORIGEN DE LAS DIFICULTADES

Al revisar algunos artículos de prensa de diferentes medios y países, nos encontramos con que los problemas son similares y en muchos casos se ha llegado a extremos de intolerancia, apatía, ingobernabilidad y violencia inusitada.

"La difícil convivencia en el Condominio", "Odio a mi Vecino", "¿Condenados a vivir en un infierno?", "Cités de barrio alto", "Vida en condominio: paz sorteada", son algunos de los titulares de reportajes dedicados a la vida en el interior de estas construcciones tan especiales, que han aparecido en la prensa escrita latinoamericana. Con esos encabezados podemos imaginar lo que sigue en cada artículo.

Ciertamente que en ellos se destacan hechos negativos, extremos y exagerados en algunos casos, que aunque no reflejan la realidad de la mayoría, nos sirven para ilustrar lo que no debemos hacer y para pensar que, al fin de cuentas, en nuestro condominio no estamos tan mal.

En muchas ocasiones el conflicto tiene su génesis en hechos o actitudes anteriores a su manifestación propiamente tal. La natural heterogeneidad de quienes llegan a vivir al condominio, las conductas extremadamente individualistas, el desconocimiento de normas, la falta de experiencia en comportamiento comunitario y en el manejo comunicacional, son condiciones que pueden influir negativamente al enfrentar cualquier inconveniente que, indudablemente, siempre se producirá donde hay personas de por medio.

También, tarde o temprano, generará trastornos a una comunidad, los errores y desaciertos cometidos durante la etapa de proyecto y construcción del condominio. Sean estos por la ocupación de terrenos no aptos, por un mal proyecto del arquitecto o de los otros profesionales que intervienen en una obra, o por imposiciones de la empresa inmobiliaria o propietaria, por economías mal entendidas, por errores de construcción y falta de control, por sabotaje de trabajadores, por escasa fiscalización de los organismos oficiales, etc.

Por otra parte, durante la venta de los inmuebles, el comportamiento de algunas empresas inmobiliarias y vendedores que entregan una información parcial, omitiendo ciertas restricciones, no informando del reglamento de copropiedad, ofreciendo de palabra cosas que nunca se cumplirán, además de la publicidad engañosa en folletos y departamentos "piloto" que aparentan lo que no son, o aquellos que se venden "en verde" y que posteriormente no resultan ser como decía la oferta, provocará resentimientos no sólo contra los vendedores, sino que su actitud hacia el condominio estará condicionada por una permanente sensación de fraude e insatisfacción.

Nos hemos referido a la intervención de profesionales que participan en la materialización de un edificio o condominio, desde los proyectos, su construcción y venta. Podemos apreciar que si su gestión es carente de rigor y sin un comportamiento ético, producirán un daño que ninguna demanda ni indemnización podrán reparar, y esto inevitablemente aportará un ingrediente gratuito e indeseado que afectará la relación, convivencia y calidad de vida de muchas personas que han confiado en su desempeño técnico y en su seriedad.

Igualmente, es necesario señalar la responsabilidad que le cabe al comprador, futuro copropietario, al momento de adquirir su propiedad. Muchas veces actúa impulsivamente sin recabar toda la información que precisa, ni asesorándose debidamente para tomar una acertada decisión. Nunca se debe comprar una unidad en un condominio sin antes haber estudiado su reglamento de copropiedad. Mencionamos esto en primer lugar porque en numerosas oportunidades se oculta y como mencionábamos anteriormente, el vendedor no tiene ningún interés en darlo a conocer. Es importante informarse de la condición legal del condominio como por ejemplo: si tiene certificado de recepción final de la municipalidad y el de todas las instalaciones (calderas, grupo electrógeno, electricidad, agua potable, gas con sello verde, ascensores, sistema de basuras, de emergencia, etc.). Por supuesto que se debe verificar su precio con relación al mercado, su ubicación, entorno, orientación, vías de acceso, distancia a los lugares habituales de las actividades de su grupo familiar, dimensiones y distribución de los recintos, calidad de la construcción, materiales, instalaciones y su funcionamiento, equipamiento general y para la emergencia, etc.

El condominio cuando esté funcionando se encontrará frente al imperativo de lograr acuerdos, los que serán imposibles de obtener sin la participación activa de los comuneros, sin un Comité de Administración idóneo y sin un Administrador que actúe profesionalmente.

Como podemos apreciar, los factores que pueden incidir en las futuras dificultades que se generen en el condominio son bastante complejos y de muy distinto origen. En síntesis se trata de un problema cultural del cual somos más responsables que culpables. Esta realidad la debemos enfrentar entre todos, sólo así podremos superarla con un gran esfuerzo de cada participante e incorporando estos conceptos en la base de la sociedad, en la etapa escolar como un elemento indispensable de la formación valórica de los alumnos de nuestros colegios.

LA VIDA EN EL CONDOMINIO

Hasta aquí sólo hemos analizado los aspectos negativos de la vida en comunidad y aquello que complica el entendimiento entre sus integrantes. Veamos entonces, que podemos hacer en la otra dirección, teniendo presente que no basta con no hacer las cosas negativas, sino que es necesario un comportamiento participativo, con conocimiento, respetuoso y tolerante de las otras personas y sus ideas y, acatando los acuerdos que tome la mayoría aunque no los compartamos.

Para que esa participación que se requiere sea informada, debemos comenzar por analizar el reglamento de copropiedad de nuestro condominio y los textos legales. Nuestra legislación ha establecido en la Ley Nº 19.537 y su reglamento, el D.S.Nº 46, un sistema de organización del condominio consistente en los siguientes estamentos muy similares al ordenamiento en una sociedad anónima:

- La Asamblea
- El Comité de Administración
- El Administrador

La Asamblea es el órgano supremo y está constituida por todos los copropietarios. Puede tomar los acuerdos que estime pertinentes, siempre que no vayan en contra de la ley. Dependiendo de la materia a tratar, la sesión de Asamblea será ordinaria o extraordinaria, exigiendo para esta última un quórum más elevado para constituirse como para tomar acuerdos.

El Comité de Administración está formado exclusivamente por copropietarios. Como excepción, está permitido que el cónyuge del propietario, siempre y cuando el titular no pertenezca a éste, o el representante legal de una persona jurídica propietaria, puedan integrarse a este órgano.

El Comité representa a la Asamblea con todas sus facultades, salvo aquellas propias de una asamblea extraordinaria, puede dictar derechamente normas de administración, controlar el desempeño del Administrador y deberá observar las funciones que le fije la Asamblea.

El Administrador es la persona natural o jurídica encargada de cumplir con las exigencias legales, las que determine el reglamento de copropiedad y las instrucciones y acuerdos de la Asamblea y del Comité de Administración. El Administrador puede ser un copropietario, un residente del condominio o una persona extraña al mismo. Está obligado a rendir cuenta documentada de su gestión, a lo menos, cada doce meses, en la Asamblea ordinaria que debe realizarse al efecto, y cada vez que se lo solicite la Asamblea, el Comité o el Juez de Policía Local y, al término de su administración.

Deberes del copropietario

El propietario de una unidad en un condominio adquiere deberes por su condición de copropietario, que restringen de cierto modo sus derechos particulares, en favor de la armonía comunitaria. Entre las obligaciones más importantes que aparecen en la ley, señalaremos las siguientes:

- Conocer y cumplir las disposiciones legales y los acuerdos de la Asamblea, del Comité y del Administrador.
- Asistir a las reuniones de Asamblea.
- Pagar oportunamente los gastos comunes.
- Usar su unidad y los bienes de dominio común en forma ordenada y tranquila.
- Asegurar su unidad y la proporción que le corresponde de los bienes de dominio común, contra el riesgo de incendio.

Derechos del copropietario

- Usar los bienes de dominio común.
- Solicitar junto a otros copropietarios que representen, a lo menos, un quince por ciento de los derechos en el condominio, la realización de una sesión de Asamblea extraordinaria.
- Solicitar ante los tribunales la modificación del reglamento de copropiedad cuando contenga normas ilegales, contradictorias o manifiestamente arbitrarias.
- Asistir a las reuniones de Asamblea y participar de las decisiones.
- Designar apoderado para que lo represente ante la asamblea.
- Elegir y/o ser elegido como miembro del Comité de Administración.
- Tener acceso a la documentación de la administración del condominio.
- Participar en el acuerdo, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad.
- Denunciar ante el juez las infracciones a la ley, al uso de las unidades y de los bienes comunes.

Prohibiciones al copropietario

- Efectuar construcciones o alteraciones o cambiar su destino a los bienes de dominio común y a los que se le haya otorgado el derecho a uso y goce exclusivo, salvo que cuente previamente con el acuerdo de la asamblea y el permiso de la Dirección de Obras Municipales respectiva.
- Cambiar de destino su unidad, a no ser que obtenga previamente el acuerdo de la asamblea y el permiso de la Dirección de Obras Municipales.
- Hacer servir su unidad a otros objetos que los convenidos en el reglamento de copropiedad.
- Ejecutar cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios o provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso.
- Ejecutar actos o almacenar materias que comprometan la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus otras unidades.
- Las que imponga la asamblea de copropietarios, el Comité de Administración, el reglamento de copropiedad, la Ley 19.537 y su reglamento, otras disposiciones legales, los tribunales y otras autoridades competentes.

Sanciones al copropietario

- Si incurriere en mora en el pago de los gastos comunes, la deuda podrá devengar un interés.
- Suspensión del servicio eléctrico de aquellas unidades que se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas de los gastos comunes.
- Si por no contribuirse oportunamente al pago de los gastos comunes ordinarios o extraordinarios, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.
- El deudor moroso no podrá optar a cargos de representación de la asamblea (Comité de Administración u otros) ni participar votando algún acuerdo.
- La comunidad podrá iniciar un juicio ejecutivo en contra del deudor moroso de gastos comunes.
- Las que establezca el reglamento de copropiedad, la asamblea, la Ley 19.537, su reglamento, otras disposiciones legales y el juez de policía local o el tribunal competente.

LA COMUNICACIÓN

Para el comunero conocer sus deberes, derechos, prohibiciones y sanciones a que se expone por el incumplimiento de normas, constituye una obligación ineludible que ciertamente cooperará para lograr una adecuada convivencia en el interior del condominio. Su actitud de participación activa, interesada en el bien común, colaborará directamente e incentivará a que otros se integren con entusiasmo a esta labor. También podemos afirmar que la elección de sus representantes en el Comité de Administración y la del Administrador, es una oportunidad que se debe aprovechar para barajar las mejores alternativas de modo tal que asuman personas confiables, competentes y capacitadas.

Sin embargo, existe otro elemento clave que no podemos dejar de mencionar y que debemos afrontar de la mejor forma: nos referimos a la comunicación.

La comunicación es el acto central de la vida humana y abarca todas las áreas de nuestra existencia: el área familiar, social y laboral. Esta es posible entre los hombres porque todas las cosas, externas e internas, son representables.

La comunicación es un recurso muy complejo que requerirá de una gran dosis de buena disposición y por otra parte de técnicas adecuadas para lograr el objetivo deseado. Las relaciones humanas y las formas de comunicarse son sinónimos de un mismo proceso, por ello, el cómo se comunica es determinante en gran medida de la calidad de vida que se genera a nuestro alrededor. La forma y el fondo del mensaje adquieren igual mérito.

Cuando se habla, como cuando se escucha, se debe adoptar una actitud especial, preparando lo que se quiere comunicar, eliminando todo prejuicio, usando un lenguaje adecuado, de manera de entregar el mensaje correctamente y recibir el de la contraparte sin distorsiones.

"Si yo cumplo mis deberes y tú los tuyos, estoy respetando tus derechos y tú los míos"