

Vida en condominio



La Administración puede dictar reglamentos para regular el uso de las áreas comunes, que a veces generan discordia entre condóminos. *ALC/DAI*

Condóminos pueden ser sancionados por molestias continuas

Las sanciones incluyen desde amonestaciones hasta el desahucio

Gloriana Gómez ggomez@nacion.com

Bastará en las escaleras, música a todo volumen, malos olores, litina, mascotas bulliciosas, etc.

Las molestias que con sus quejas irrespetan el reglamento de un condominio son algunas de las quejas más frecuentes de las comunidades vecinales. Terminar con este tipo de problemas puede ser un proceso simple, pero también puede convertirse en un largo odiseo si no se toman las medidas del caso.

La administración del condominio es la encargada de dictar reglamentos para regular el uso y disfrutar de las unidades y áreas comunes, pero, tal como lo afirma la abogada Lilliana Valverde, de Servicios Integrados para Condominios (Sicel): "la mayoría de personas no leen el reglamento antes de comprar o alquilar un departamento".

Ruido y otros abusos. A criterio del abogado Jaime Barrantes, el problema más recurrente -que viene de acciones o actitudes de condóminos y arrendatarios de

condóminos- es el ruido. Este, apunta Barrantes, se genera de varias formas: fiestas, juegos, uso de garajes como bodegas, etc.

"La ley reguladora de la propiedad en condominio (Ley 2958) establece un sistema de sanciones para las personas por infracciones u obligaciones y limitaciones (dentro de las cuales destaca el exceso de ruido, molestias o alteraciones de la normal convivencia", afirma Barrantes.

Precisamente, agrega, en los artículos 22 y 23 se regula el régimen sancionatorio, que puede implicar hasta el desahucio del condómino de acuerdo con las faltas cometidas, lo cual debe quedar consignado en el reglamento de condominio y administración.

Artículo 23

Establece el régimen de sanciones para el propietario. Este debe incluirse en el reglamento

Valverde, por su parte, señala que otra de las faltas comunes, objeto de sanción, es el uso de las áreas sociales (rancho, piscina, casa club, etc.) para actividades no permitidas.

Acciones legales. La Ley 2958 señala que el reglamento que crea el condominio debe establecer el régimen de sanciones y los mecanismos para la resolución de disputas (artículo 8, inciso E). No obstante, si el reglamen-

Para una mejor convivencia...

- 1 Exija que los propietarios u ocupantes del condominio conozcan el reglamento.
- 2 Denuncie al condómino infractor con la Administración para que esta proceda de la forma en que crea conveniente. Con la denuncia la Administración podrá enterarse de lo que acontece en el condominio.
- 3 No se quede callado por temor a que el vecino vaya a reclamarse; en ese sentido, un condominio es como una familia, si no hay comunicación no hay convivencia.

- 4 Trate de impulsar en la Asamblea de Condóminos la creación de sanciones o reglas para la solución de los problemas que se presentan en el condominio. Recuerde que la mayoría de reglamentos constitutivos funcionan como un "marco de referencia", pero es cada condominio el que debe dictar las normas para cada situación.
- 5 Haga lo necesario para que se le dé seguimiento a las denuncias interpuestas.

Fuente: Lilliana Valverde, de la empresa Sicel (www.sicel.com)

to es omiso en este respecto el artículo 23 establece el debido proceso para la imposición de multas y sanciones.

La primera, explica Valverde, es la prevención, por escrito, es decir, una carta de llamada de atención sobre la norma o disposición que fue violada y la advertencia de una multa o sanción en caso de que persista la conducta o la persona no la rectifique.

"En ese sentido, algunos reglamentos establecen la necesaria interposición de una queja por parte del condómino denunciante e igualmente un órgano director del procedimiento que, por lo general, es la Administración en apoyo de un comité de vecinos", amplía la abogada.

Lo segundo es una sanción o multa que, en muchos casos, el reglamen-

to de constitución no determina, pero que debería definir en normas de convivencia acordadas en las Asambleas de Condóminos.

Barrantes, por su parte, mencionó que el artículo 22 de la ley obliga al propietario a realizar los actos necesarios para que los ocupantes del inmueble mantengan el uso, el disfrute razonable y el respeto hacia los demás condóminos, arrendatarios u ocupantes.

"En aquellos casos en que el inquilino sea persistente con ruidos y otras molestias a la comunidad, el condómino propietario podría verse afectado civilmente y deberá responder por eventuales daños y perjuicios, porque su responsabilidad es solidaria", aclaró el abogado.

Perspectivas

Ing. Jorge Badilla Pérez
Presidente del Colegio de Ingenieros y de Arquitectos

Mejoras en pro del sector

La visión estratégica del Colegio Federal de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), durante el 2008, contempla tres ámbitos de acción: en primer lugar, la mejora continua a nivel de funcionamiento interno, para lograr de esta manera un beneficio inmediato para los colegiados, con el fin de fortalecer el desarrollo de la Ingeniería y de la arquitectura a nivel nacional.

Para esto, es necesario sustituir los esfuerzos de capacitación y actualización profesional en las zonas rurales y costeras a través de las Sedes Regionales con que cuenta el CFIA en Liberia, San Carlos, Alajuela, Jaco, Guápiles y Pérez Zeledón.

Es necesario fomentar la capacidad y calidad profesional en esas zonas, con la colaboración de los diferentes Colegios Profesionales que integran el CFIA. Revolucionando a cabo en conjunto con instituciones aliadas, tales como el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal, el Instituto Costarricense del Cemento y del Concreto y el Instituto Nacional de Aprendizaje, entre otros, diversos talleres, intercambios de actualidad, nuevas tendencias de mercado. La capacitación se realiza con la meta de ofrecer a los profesionales e instituciones de esas localidades, la oportunidad de ir de la mano con el avance y desarrollo que se brinda en la GAM.

Planificar. Es el momento de que la intercomunicación que el CFIA ha logrado con instituciones relacionadas al sector construcción, se oriente hacia la planificación y la prevención de problemas nacionales concernientes al desarrollo y crecimiento nacional, así como de los avances necesarios de nuevas tecnologías con las que, a nivel institucional, se logra atender las necesidades de los usuarios.

Mucho se ha logrado y se ha avanzado. Uno de los temas en los que el CFIA ha comprometido trabajo y esfuerzo, y cuyos resultados ya son visibles, es en la transición digital de planos de construcción. Sin embargo, aún el camino por recorrer es ambicioso, de grandes expectativas.

El constante reconocimiento de la labor del CFIA en beneficio de la sociedad es lo que impulsará a la entidad a continuar por la vía del mejoramiento permanente para así lograr un desarrollo nacional sólido que beneficie a todos.

CERRO COLÓN
REAL ESTATE

Viva con los lujos de la naturaleza

Ciudad Colón

Inmobiliaria Louca S.A. Tel: 249-2727 www.cerrocolon.com Nueva Casa Club Lotes desde 1000m²

MADERA SECA

Teca: desde \$550/pulg.
Melina: \$350/pulg.
Ciprés: \$400/pulg.

Tabla, Alfajilla, Artesanía, Formuleta

FABRICAMOS TARIMAS A SU MEDIDA, CONSULTEROS

El volumen 400 m² al norte de la zona Ecovilla, conviene a través de un banco directo Tel: 250-6090 Fax: 250-6029 amangel@corvea.co.cr

SAW

Maderas Finas Importadas
Oferta Deck en Teca Seco al Horno

Deck 1" x 4" y 1" x 5" \$1.700 pulgada.

Regla de Teca, Seco al Horno \$1.500 pulgada espesa

Otras Maderas Finas para Piso, Tabilla, Muro y Regio.

Bilimora, Cocobolo, Guapinol, Cerebrito, Almendro, Nazareno, Ros Ros

Tel: 250-9747 / 250-9740
e-mail: info@protegra.com
Sta. Rosa, Sta. Domingo, Heredia