

Impago de cuotas

Ojos atentos a morosos

Quiénes incumplan con el pago de la cuota podrían ser sancionados

Darlene Gómez
gomez@nacion.com

Muchos de los problemas que surgen dentro de la construcción en condominios se ven reflejados en el pago de las cuotas de mantenimiento de los áreas comunes -vean estos artículos y comentarios- que los de administración Asentidos.

Esto es así, a criterio de los expertos, se proyecta de que los próximos meses, cuando comience una fase de construcción con avance de mano de obra y materiales que está obligado a pagar dicho costo, sea un que desde el inicio pasa a formar parte de la "cuenta abierta".

En cuanto a la responsabilidad, el artículo 20 de la Ley reguladora de la propiedad en condominio (17.700) señala que "la obra civil quedará afectada, como garantía, en forma definitiva y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llega a tener con el condominio".

En este caso, y por su parte, agnata Lidiana Valverde, de la empresa Servicios Integrados para Condominios (SIC), al momento de señalar que el dueño que no paga las cuotas produce un perjuicio de gravedad, específicamente ante la posibilidad de que afecte las responsabilidades con el pago de sus impuestos.

"Siempre quiere decir que si el condominio no paga, se le excede el monto por el saldo que se debe de cuota, intereses y multa (hasta sea necesario)", agrega Valverde.

Para Rafael Tetacourt, de la empresa Bienes Administradores de propiedades, se debe considerar que es crucial que vigile a algunos condominios vean acciones en el pago de la cuota de mantenimiento, todo reglamento debe contemplar un régimen sancionatorio para tales fines.

"Vía Asentidos, por ejemplo, podría establecer un porcentaje sobre las cuotas pendientes superiores a cierta cantidad de meses, o fijar



Delinquentes de las cuotas le abre muchas problemas. (Foto: AFP)

una multa por cada mes vencido", dijo Tetacourt.

Agregó que en otro punto es muy importante la participación del área comunitaria, que deberá tener un libro de cuentas por cobrar en donde se registre tanto los aportes como los cargos para cada propietario.

"Al final de cada período, los saldos pendientes se reflejan en la cuenta financiera que la Administración presenta ante la Asamblea para su debida aprobación", agregó.

Cobranza y posibles sanciones. Como ya se indicó en la nota El monto de la cuota, muchas reglamentaciones de condominios prevén el cobro de un porcentaje de multa o recargo determinado por el monto de el pago de la cuota, lo que la administración

La Ley
Impone al administrador del condominio la obligación de rendir informe y cuentas en Asamblea anual

está en plena facultad de hacer.

En este sentido, Valverde -muchas veces se puede que se faga un arreglo de pago, pero lo real es aconsejable que sea la propia Asamblea quien apruebe y autorice dicho arreglo.

"Si el monto adeudado es bajo y el plan de pago se puede pagar de forma a la Administración", agregó.

Existen algunas reglamentaciones que establecen la suspensión de la titularidad, el corte o interrupción de ciertos servicios públicos, como agua o el pago de electricidad y teléfono.

El problema es que, según el abogado, se que "se podría estar frente a un problema de incertidumbre de la medida, ya que no se tiene un instrumento y la ley para el cobro de las cuotas, que es el privilegio de gravamen hipotecario ante el fidei-comiso".

Según Tetacourt es este tema, también conviene tener muy presente lo que señala el artículo 40 del Reglamento de Administración y que justamente se relaciona con los derechos y obligaciones que tienen todos

Información... la clave

Para evitar problemas de morosidad y otros que afectan la buena relación entre la administración y los condóminos, conviene que ambos partes estén enteros a ciertos detalles:

1 Muchas veces, en el cobro de las cuotas no se detalla claramente qué rubros se están cobrando. Por año, el condominio puede pedir a la Administración el presupuesto aprobado por la Asamblea, así como recibos de dinero, recibos y documentos que respalden los gastos.

2 También es importante que la Administración envíe recordatorios de cobro de cuota cada mes a los propietarios de las áreas, señalando lo que sucede ante de pagar a tiempo o se renuncie después del plazo señalado en el reglamento.

3 Además, debe informar el estado de las áreas que se reciben y para los cuales se deberá hacer designado una cuota extraordinaria en su caso. Así, los condóminos pueden ser más se enteros de otros que han pagado.

4 En resumen, se debe de una buena Administración mantener bien informado al condominio (con informes de gastos e ingresos), lo que garantiza un grado mayor de morosidad. Bajo muchas veces se trata de un maltrato, falta de información o incomunicación de los vecinos.

Nota: Lidiana Valverde es abogada responsable para Condominios. Tiene un correo electrónico: lidiana@nacion.com

de los condóminos:

"En el reglamento de administración y administración de cada condominio, podría establecerse derechos y obligaciones adicionales para los condóminos a las señaladas en la Ley reguladora de la propiedad en condominio y este reglamento (L.). Cuando se transmite la titularidad de las unidades, debe entenderse -mediante el artículo 14 de dicha Ley-, que el adquirente conoce el reglamento del condominio y administración del propio de cada condominio que debe el contrato de compra de la unidad".

Perspectivas

Concretando un sueño de 40 años

Ing. Jaime Melina Ulloa
Presidente, Junta CCC
melina@nacion.com

El 28 de febrero de 1971, impulsado por el ingeniero Tobías Araya Rojas, un grupo de colaboradores visionarios se reunió en el Salón de la Constitución de la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC).

Allí, ante el séter, se firmó la base del documento, respaldado con los votos de 21 integrantes fundadores que conformaron el primer "Consejo de Administración" de la CCC.

A lo largo de los años, se han ido formando las organizaciones, se han ido talando la infraestructura del sector y la oferta de información sobre los planes y proyectos que el gobierno ejecuta y las acciones de desarrollo que se realizan en el sector. En este sentido, la CCC ha sido un actor clave en el desarrollo del sector.

La construcción de obras públicas para controlar riesgos y viviendas se otorga a empresas extranjeras con la fuga de divisas y los límites en el pago de impuestos (hasta 100% más allá que el valor del contrato).

La Cámara gestiona con el Banco Central, a través del Ejecutivo, una reforma a la Ley de seguros de construcción para obtener la atención de la inversión a los estándares de construcción para el Estado. Asimismo, a través de la Ley de seguros de construcción, se otorga a las empresas privadas la construcción de obras.

Affiliados. Hoy día, la CCC cuenta con 200 empresas afiliadas y 5 Comités Permanentes de Trabajo (comités) por empresas en diferentes ramas de construcción que incluyen al sector de construcción de viviendas, industria y servicios, infraestructura y obras especiales, construcción de edificios gubernamentales y educativos.

En el Estado la Protección de Intereses de la Industria de la Construcción y a la Unión Costarricense de Cámaras y Asociaciones de la Empresa Privada. Ha incrementado sus servicios al sector como publicaciones, seminarios y foros. Desde el servicio de Estudios Técnicos y Legales la información se informa al sector de la construcción.

Muchas actividades se realizan en el sector, se ven los resultados de los proyectos de desarrollo de vivienda social, el crecimiento de la industria de la construcción y el sector de la construcción de viviendas sociales por una Costa Rica mejor para todos.

Alquiler y Venta de Bodegas, Oficinas y Locales Comerciales

TERRUM
REAL ESTATE

¡Corte de Ingresos y por lo tanto de Gastos!

- Inmediaciones Aeropuerto Juan Santamaría
- Áreas desde 148 m2 según sus necesidades
- En Condominio
- Seguridad 24 horas, 365 días al año
- Conexión a Internet y Fibra Óptica
- Suficientes pares telefónicos
- Área de Restaurante

Información: Tels. 296-7851 / 204-1932 / 863-9537 • Email: realestate@grupo-td.com