

¿POR QUÉ LA JUNTA NO ME AYUDA CON MI VECINO?

Por Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

Es común que los titulares acudan a la oficina de administración en busca de ayuda porque tienen problemas con un vecino. Estos problemas pueden ser desde que el perro no los deja dormir, que ponen la música a un volumen insoportable, que tienen el aire acondicionado prendido 24/7 y esto produce condensación en su apartamento, etc.

Estas quejas son traídas a la atención del administrador casi todos los días, el problema es que el administrador, la Junta de Directores y el titular desconocen cómo deben actuar ante esta situación y cuál es la responsabilidad de cada uno.

Hay dos artículos de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, que quiero traer a su atención; son el Artículo 1 A y 15.

En su parte pertinente el Artículo 1 A indica lo siguiente:

“El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.”

En cuanto al Artículo 15 este se refiere a las obligaciones de los titulares. Prácticamente son las normas de convivencia de la Ley de Condominios. Este artículo tiene un listado con el cual los titulares deben cumplir pero antes del listado establece lo siguiente:

“La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en equidad.”

Como pueden apreciar este artículo establece que cuando un titular no cumple con su deber ante la ley y afecta a otro titular, es éste otro quien debe llevar la acción que corresponda contra el titular o vecino que lo está afectando.

El principio general es que a la Junta de Directores así como a la administración solo le compete intervenir en casos donde se afecten elementos comunes generales, ya que ésta es su responsabilidad.

Cuando un titular acude a la oficina de administración a solicitar ayuda porque el perro del vecino ladra mucho o tiene mal olor, el administrador le puede enviar una carta al titular para informarle sobre la queja y solicitarle que tome las medidas necesarias. Su

responsabilidad llega hasta ahí, al igual que la de la Junta de Directores. Se le debe explicar al titular que si esta comunicación no funciona será su responsabilidad resolver el problema directamente con su vecino. Esto es algo que nadie quiere escuchar ni entender. Nadie quiere enfrentar a sus vecinos, ni tener problemas con ellos, por lo que le exigen al administrador o la Junta de Directores que se hagan cargo del asunto.

Cuando se les explica que el Artículo 15 indica que tomar la acción le corresponde al **titular afectado** y que deberá demandar a su vecino, insisten en que el Artículo 1 A le impone a la Junta de Directores y al Administrador la responsabilidad “de orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho.” En los condominios donde se ha aprobado la imposición de multas se exige que se le impongan multas al titular que está incurriendo en la conducta impropia. Si se incurre en una violación al reglamento procede que se imponga la multa, aunque con esto no necesariamente se resolverá el problema.

Los titulares tienen una solución efectiva y rápida, ésta es presentar una querrela ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Investigaciones, bajo la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, conocida comúnmente como Ley 140. Es tan sencillo como acudir al tribunal y pedirle al alguacil que le provea un formulario de querrela de Ley 140, llenarlo y entregárselo. El juez lo verá, escuchará lo que tenga que decir y lo citará a una vista para dilucidar el problema con su vecino. El titular no necesitará contratar abogado, ni tendrá que diligenciar la citación, ya que los alguaciles se encargarán de citar a su vecino. El asunto se debería poder resolver en menos de un mes.

Muchas veces los titulares optan por evitar la confrontación con su vecino. Si la Junta de Directores decidiera ser quien acuda al tribunal, no lo puede hacer por el mecanismo de la Ley 140 y tendría que utilizar uno que conllevaría costos y más tiempo. De todos modos la confrontación será inevitable ya que el titular que se queja tendrá que sentarse a testificar en contra de su vecino. En una ocasión una Junta de Directores accedió a llevar ellos el caso, por lo que radiqué la demanda de interdicto. El día de la vista, el titular que se quejaba, para no enfrentar a su vecino, decidió no ir como testigo. El resultado fue que se desestimó la demanda ya que no teníamos prueba. Quien único puede testificar en este tipo de caso es el titular afectado.

El administrador y la Junta de Directores tienen ya suficientes problemas atendiendo los asuntos de las áreas comunes, para que tengan que atender situaciones personales de los titulares. La solución a esos problemas está en sus manos.

El Comité de Conciliación tampoco puede intervenir en estos casos, sus funciones las podremos discutir en otro artículo.

Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
www.lcdoriveraruiz.com
(787) 767-4279
lcdoriveraruiz@yahoo.com