



Copropiedad inmobiliaria

Sepa los elementos básicos de la legislación de copropiedad inmobiliaria, que regula los edificios de departamentos y condominios residenciales, entre otros.

Alejandro acaba de dejar la casa de sus padres. En el edificio donde llega a vivir existe un "reglamento de la comunidad" que le impone varias obligaciones, como horarios para hacer fiestas en su departamento, prohibición de tener mascotas, etc. Al preguntarle al conserje, éste le responde que son todas decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios. "¿Asamblea?", se pregunta Alejandro. "¿Alguien me puede explicar a dónde vine a parar?".

◉ ¿Qué es una copropiedad inmobiliaria?

Es un régimen de propiedad inmueble en el cual coexisten tanto bienes comunes, **como aquellos de cada propietario.**

◉ ¿Qué bienes son considerados comunes?

Entre otros, los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio. Por ejemplo, muros exteriores, techumbres, escaleras, ascensores, instalaciones en generales, etc.

◉ ¿Cuál es el sistema de administración de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria?

Los copropietarios deben organizarse en una asamblea, a la cual deben asistir. Deben asimismo formar un comité de administración, elegir un administrador; dictar un reglamento y abrir una cuenta bancaria exclusiva para la copropiedad.

◉ ¿Quiénes forman parte de la asamblea?

Los copropietarios. Las asambleas pueden ser ordinarias (deben celebrarse una vez al año) o extraordinarias. En la primera se debe dar cuenta de la gestión de la administración, tratar cualquier asunto de interés de los copropietarios y adoptar los acuerdos correspondientes. La segunda se celebra cada vez que lo exijan las necesidades del condominio.

◉ ¿Puede un arrendatario integrar la asamblea?

Si un copropietario no asiste o no designa un representante, o designa uno pero no asiste a las asambleas, se entiende que el copropietario acepta que lo represente el arrendatario.

◉ ¿Quién nombra al administrador?

Debe ser designado por la asamblea. Si no se designa, el presidente del comité de administración actuará como administrador.

◉ ¿Quiénes pueden ser designados miembros del comité de administración?

Los copropietarios, su cónyuge o sus representantes. Se debe elegir un presidente, que, como ya se dijo, reemplazará al administrador en caso de ser necesario.

◉ ¿Me pueden cortar la luz si me atraso en el pago de los gastos comunes?

Si. El administrador puede suspender el servicio eléctrico, con el acuerdo del comité de administración del condominio, si un copropietario se encuentra moroso en tres o más cuotas.

◉ ¿Quién resuelve los problemas de la comunidad?

Los juzgados de policía local. También puede recurrirse a jueces árbitros. Asimismo, la municipalidad posee atribuciones para resolver extrajudicialmente los conflictos.