

Conoce el reglamento del condominio

Luis Nieves, Especial para Hábitat

El Reglamento del Departamento de Asuntos del Consumidor del 26 de noviembre de 2003 trata sobre los Condominios, en su sección 5 letra X: establece que "el Reglamento del Condominio es un documento que forma parte de la escritura matriz, en el cual se establecen las normas administrativas que gobiernan el condominio".

Este reglamento forma parte del título constitutivo y debe inscribirse en conjunto a la escritura matriz en el Registro Público de la Propiedad de su respectiva demarcación.

En ambos escrito, se encuentran las regulaciones hacia toda unidad residencial, la propiedad privada y la común en general. Además, incluyen las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, las cuales se convertirán en fincas individuales y separadas pero entrelazadas a la escritura matriz.

El Reglamento del Condominio regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios de cada apartamento sometido al régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio.

Una vez inscrito el reglamento es especial, único y opera de forma específica e individual para cada complejo de apartamentos, para el cual ha sido constituido. Tiene la finalidad de regular las normas de convivencia de los

residentes; la planificación y construcción de unidades dentro del área común y cualesquiera otras obras, en lo relativo a la arquitectura, ingeniería civil, ingeniería eléctrica, ingeniería mecánica e ingeniería sanitaria. Su objetivo principal es fomentar, asegurar y proteger en la mejor forma la salud, la economía, la comodidad y el bienestar común de los

condóminos propietarios.

Cada reglamento debe contener como mínimo, las disposiciones sobre los siguientes asuntos sin limitarnos, veamos:

1. Las maneras de designar, contratar o sustituir al administrador; sus atribuciones y obligaciones, período del nombramiento o

la contratación y las causas para removerlo.

2. Las aportaciones de los propietarios para gastos comunes.

3. La frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios, la forma de convocarla, la persona que presidirá las reuniones y el procedimiento para designarla.

4. El uso de las cosas comunes, las limitaciones y las condiciones en que se ejercerá y, en general, los derechos y las obligaciones de cada propietario.

5. El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas. Debe contener el procedimiento y los conceptos para imponer las sanciones hasta un máximo de cien dólares (\$100.00) según permite la Ley de Condominio.

6. La posibilidad de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos al del conjunto total.

En Síntesis, el titular de un apartamento bajo el Régimen de Condominio goza de una mayor protección legal que la que tienen los titulares de las propiedades inmuebles localizadas en las urbanizaciones con condiciones restrictivas.

Luis Nieves, Realtor, ARES, REPS, REEA autor del Libro Bienes Raíces: Materias Fundamentales y el Derecho 2008. Este escrito no es una opinión legal. Para información sobre el Curso de Administrador, llamar Tel. 283-6779 o acceder <http://blog.luisnieves.com>

El Reglamento del Condominio regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios de cada apartamento sometido al régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio.

