

El buen gobierno del condominio

Luis Nieves, Especial para Hábitat

La diferencia entre una urbanización con condiciones restrictivas y un condominio, es que esta última está regulada por un régimen especial. La Ley 104 de 1958, según enmendada por la Ley 103 de 2003, establece un gobierno propio para el beneficio y la seguridad de todos los condóminos.

El gobierno del condominio está compuesto por: 1) el Consejo de titulares y 2) el director o la Junta de Directores.

El Consejo de titulares está conformado por todos los titulares del inmueble, en una forma de indivisión forzosa, se constituye en el órgano democrático, deliberativo y rector del régimen del condominio. Es el único con personalidad jurídica para demandar y ser demandado.

Todo titular tiene el compromiso de ser alguna vez: el director, cuando son 15 ó menos apartamentos o ser miembro de la Junta de Directores. Es el órgano ejecutivo que supervisa y dirige el buen gobierno del condominio. Todas sus actuaciones y decisiones se fundamentan y quedan sujetas a la voluntad del Consejo de titulares.

Dentro de las facultades y prerrogativas del Consejo, podemos mencionar sin limitarnos las siguientes:

- Elige a el director o a los directores.
- Elige el agente administrador.
- Aprueba el presupuesto operacional.
- Decide sobre los asuntos de interés de la comunidad.
- Adopta medidas para el mejor servicio común.
- Aprueba el reglamento interno del condominio.
- Se reúne una vez al año en la fecha que se fije en el reglamento interno.

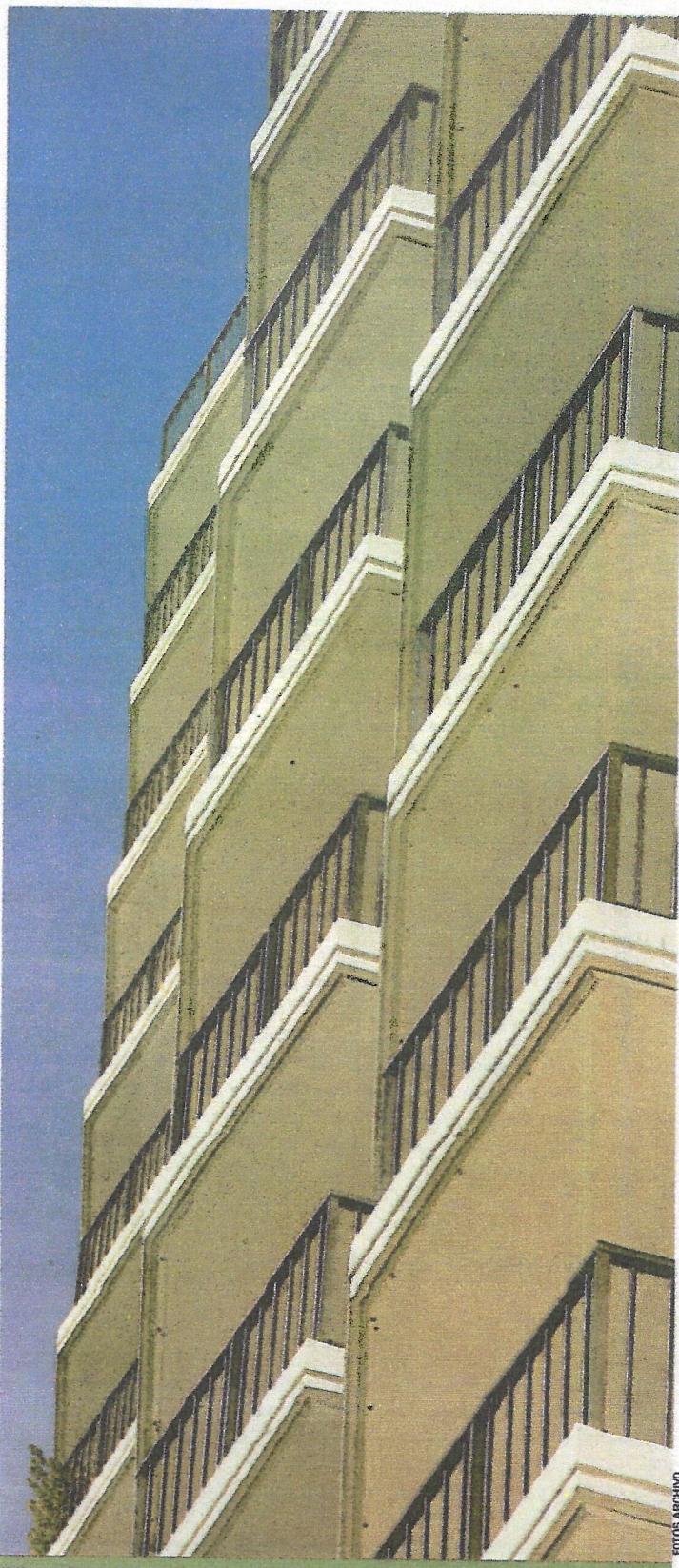
Con relación a las facultades y prerrogativas de la Junta, enunciamos sin limi-

tarnos a las siguientes:

- Atiende el buen gobierno del condominio.
- Realiza y/o supervisa la administración.
- Conlleva la vigilancia, la reparación, el mejoramiento y el funcionamiento del condominio.
- Le rinde de todas las cuentas al Consejo de titulares.
- Lleva el registro de residentes, de transferencias de la titularidad y de los arrendamientos.
- Envía un informe mensual a todos los titulares.

En conclusión, la adquisición de una propiedad residencial en forma de condominio, hace que la inversión aumente de valor, debido a que su apartamento queda protegido por una ley especial con principios establecidos para efectuar un buen gobierno de los titulares. También donde el orden de actividades, la organización, el funcionamiento y la revisión de las decisiones de los órganos del condominio quedan sujetos a la ley y a la jurisdicción del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). Esto le brinda una mayor seguridad y calidad de vida a todo titular y, por ende, a la conservación y a la estabilidad de su inversión o *commodity*.

El autor es presidente de Luis Nieves Institute of Real Estate, Finance & Law y ofrece la certificación profesional de los cursos de administrador de condominios, seminarios y adiestramientos a las Juntas de condominio. Para información: 787-283-6779 ó acceda www.luisnieves.com.



FOTOS ARCHIVO

