

## VIVIR EN COMUNIDAD: TENENCIA DE MASCOTAS ES EL CONFLICTO MÁS RECURRENTE

Fabiola Melo Nacion.cl

**Conozca las reglamentaciones que regulan la vida de los copropietarios, los que organizados en asamblea dictaminan gran parte de la vida cotidiana de condominios y edificios de departamentos.**

Martes 25 de enero de 2011 | Vida & Estilo



Tenencia de mascotas y ruidos molestos son los mayores problemas en los condominios.

Habitar un edificio de departamentos o un condominio de casas significa **cumplir con una serie de normas**, como respetar el reglamento interno, pagar los gastos comunes puntualmente e informarse del desempeño del Comité de Administración y del administrador. Pero, hay otras características y necesidades suyas y de su entorno, que va a tener que respetar, sino quiere problemas con sus vecinos.

**¿Cómo se puede lidiar con la comunidad para tener una mascota?, ¿puede bajar a su perro por el ascensor?, ¿sus hijos meten mucho ruido y no los dejan jugar a la pelota en los jardines después de cierta hora?, ¿ruidos molestos, carretes hasta largas horas de la madrugada?**

“En derecho privado se entiende permitido todo lo que no está prohibido”, afirmó el presidente del portal condominios.cl Jorge Wilson frente a los reglamentos internos que se generan en las comunidades.

El comité de administración, elegido por la asamblea y compuesto por a lo menos tres personas de la comunidad, tienen la facultad de crear y dictar un reglamento interno de convivencia, que complementa la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y el reglamento de copropiedad obligatorio, que lo exige la Dirección de Obras. Estas ordenanzas establecen limitaciones, deberes y obligaciones en forma macro, hasta el mínimo detalle de convivencia.

La asamblea, que corresponde a toda la comunidad, podría dejar sin efecto el reglamento interno, como también modificarlo, porque está sobre el comité; pero si no se pronuncia ante el estatuto, este rige tal cual fue creado, afirmó Wilson.

¿Cómo se regula la vida en comunidad en estos condominios? **Para organizarse como copropiedad y otorgar una adecuada administración, los copropietarios deben ceñirse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria**, la que establece la composición del sistema de administración y sus facultades, además del respectivo reglamento de copropiedad. Los tres órganos de administración que establece la Ley son: la Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración y el Administrador.

### PROBLEMAS MÁS COMUNES

La administradora de edificios de la empresa accia.cl Paola Castro, afirmó que en pos de una mejor convivencia es necesario que el **reglamento de copropiedad o reglamento interno incluya materias que suelen provocar roces como el caso de la autorización o prohibición para tener mascotas**, de si ensucian o no lo hacen, que según declaró Castro, **es el problema más recurrente**.

"También se deben **regular las horas destinadas al descanso durante las cuales no podrán realizarse trabajos con implementos que provoquen ruidos, como el uso de taladros para poner clavos, ni colocar música a un volumen demasiado alto** que puedan molestar a los vecinos", señaló Castro. Asimismo, se debe **limitar el horario de uso de áreas de juego de los niños** o la realización **de mudanzas**.

Jorge Wilson añadió que la comunidad debe reglamentar con precisión sus derechos y obligaciones e imponerse limitaciones que estimen convenientes. "Tales restricciones no pueden afectar el legítimo y correcto uso y goce de las unidades y de los bienes comunes".

El objetivo mayor que se busca es la "tranquilidad y seguridad de los residentes, lo que implica limitar algunos derechos individuales en beneficio de las facultades comunitarias", afirmó Wilson.

### CRITERIO

"Siempre a la vaca se le olvida que fue ternero" sentenció Wilson frente al eterno problema del ser humano que vive en comunidad. El presidente de Centro de Estudios Condominales, que realiza permanentemente cursos para administradores y comités de administración de edificios y condominios, declaró que "a los vecinos se les olvida que ellos hicieron los mismos carretes que los jóvenes" respecto al gran problema de los ruidos molestos.

“El tema queda en el criterio de las personas”, afirmó Emilio Lineros, conserje del edificio Puerto Playa Ancha, quien ha presenciado todo tipo de problemas que se generan en comunidad. Lineros manifestó que la clave está en “conversar y analizar bien las cosas, pero por sobre todo respetar el reglamento”. Sólo así se podrá tener una buena convivencia manifestó.

Sin embargo, Lineros comentó que a la “gente no le interesa el vecino de al lado”. Además que “hay gente que se toma demasiado a pecho estas cosas de ser jefe, que se encierran en su posición y no transan”.

Castro también considera **el criterio como principal agente en las relaciones de los individuos en colectividad**. “El criterio se regula a través de **multas**, pero si uno no tiene cómo probar la generación del ruido, se genera un nuevo problema”

Por ejemplo, Carabineros es ministro de fe, pero ellos no van a venir a cada rato. “El propietario puede que no esté de acuerdo con la sanción y afirme que el exagerado es el de al lado o el de abajo y eso genera más roces todavía”.

El doctor en sociología de la Universidad Central Carlos Livacic definió el criterio como “una pauta o norma social que no está escrita”, y aclaró que los criterios son muy disímiles y que varían de acuerdo al contexto. El especialista señaló que “la explicación del hecho es lo que determina la validez del criterio frente a la interpretación de los actos”, pues los actos no son lo mismo y dependen de la mirada de cada persona.

Livacic aclaró que hoy hay mayor apertura y afirmó que “**el criterio cambia en la medida que los hábitos y costumbres sociales se van abriendo o se van recreando**”. El problema añadió es que “hay mayor diversidad, pero no más tolerancia, lo que a mi me puede parecer terrible a otro le puede parecer normal”.

## **CONOZCA A SU VECINO**

El Doctor en sociología Livacic, afirmó que **el problema de vivir en comunidad, en cuanto a los ruidos y a la poca tolerancia a respetar y conocer al vecino, pasa porque “no hay barrios para la distensión, por ende la gente explota en sus espacios más íntimos”**. “Estamos encerrados en nuestro mundo, vivimos en el mismo piso y no sabemos quien es el vecino de al lado”, sentencia Livacic.

Además, manifestó que “tendemos a unificar criterios, desde la mirada de la sanción, o de recato, y no de la expresión. Mientras sigamos siendo hoy día una sociedad convulsionada en el buen sentido de la palabra, **los jóvenes son los llamados a recrear estos espacios, porque son más integradores que los viejos**. Ellos deben mostrar estos cambios” sentenció.

Añadió que el problema “es que religiosamente se entiende el goce como algo malo, los conservadores de este país entienden la alegría como un exceso”. ¿Cómo hacer que esta sociedad sea más amigable, y entienda que el carrete es bueno?, se pregunta el experto. “Se logra con mayor relación entre los grupos y así se recuperan las confianzas”, declaró

### ÚLTIMA INSTANCIA

“No existen técnicas, sugerencias, tú estas todos los días diciendo lo mismo, pero las personas no escuchan”, afirmó Castro. Sin embargo, **cuando se agotan todas las instancias en un conflicto y no pueden ser resueltos al interior del condominio, el Comité de Administración, el administrador o los propios vecinos, pueden recurrir ante el Juez de Policía local y a la Municipalidad** correspondiente para una solución proxima. En los casos de no pago de gastos comunes, se debe recurrir al Juzgado de Letras respectivo.

Antes de proceder debe analizar con cautela y altura de miras, cerciorándose si algunas de las materias a resolver ya están contenidas en el reglamento de copropiedad o forman parte de los acuerdos de reuniones de asambleas anteriores, precisa Jorge Wilson.

Por lo tanto, salvo algún procedimiento imprevisto por una situación de emergencia, se debe procurar que todas las relaciones internas, conductas esperadas de los residentes, derechos y obligaciones estén contenidos en estos documento

Enero 2011