

FILTRACIONES Y RESPONSABILIDAD

Por: Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

Un problema común en los condominios son las filtraciones, especialmente en los que tienen varios años de construidos. Estas pueden afectar tanto áreas comunes como privadas. La responsabilidad caerá sobre quien ocasione las mismas. Si la filtración proviene de un área común le corresponde a la Junta de Directores repararla, si la filtración proviene de un área privada le corresponde al titular que la ocasione repararla.

La responsabilidad de la Junta de Directores se deriva del Artículo 38-D de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada. Este artículo trata todas las responsabilidades de la Junta de Directores y entre ellas están las siguientes:

“... ”

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

“... ”

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

“... ”

En cuanto a las responsabilidades de los titulares nos indica el Artículo 15 de la Ley de Condominios lo siguiente:

“El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta ley regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta Ley.

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.

“... ”

(d) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás. Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de reparación y seguridad, tan pronto sea necesario para que no se afecte la seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo titular u ocupante de un apartamento vendrá obligado a permitir en su unidad las reparaciones o trabajos de mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para su realización.



“... ”
i) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignan en esta ley, en la escritura o el Reglamento a que se refiere el Artículo 36.

“... ”

Como puede apreciarse la responsabilidad de la Junta de Directores es velar por los elementos comunes generales y la responsabilidad de los titulares es por mantener en buen estado su apartamento y no perturbar a los demás titulares con sus acciones u omisiones a estos principios enumerados en el Artículo 15.

Cuando un titular notifica a la Junta de Directores que tiene un problema de filtración la responsabilidad de la Junta de Directores en este tipo de problema es contratar a aquellos peritos que puedan determinar a ciencia cierta la procedencia de la filtración. Esto podría ser, en la mayor parte de los casos, un plomero.

Una vez se determina la procedencia de la filtración se puede determinar si la misma proviene de un elemento común general o de un área privada perteneciente a un titular. En el primer caso correspondería a la Junta de Directores llevar a cabo la reparación del área común inmediatamente. En caso de que la filtración provenga de un área privada de un titular, lo que procedería sería que la Junta de Directores notifique su hallazgo tanto al titular que su apartamento produce la filtración como a los titulares que sufren por la misma. Una vez hecha esta notificación termina la responsabilidad de la Junta de Directores.

Al determinarse que la filtración proviene de un área privada la acción a seguir le corresponde a los titulares afectados. El Artículo 15 de la Ley de Condominios, supra, impone una responsabilidad a los titulares de hacer las obras de mantenimiento y reparación en sus apartamentos de forma que no se perturbe el uso y goce legítimo de los demás titulares. Indica el mismo artículo que cuando se viola este principio le corresponde al titular afectado, no a la Junta de Directores, el tomar una acción en contra del titular que provoca el problema.