

## **GASTOS COMUNES EN COPROPIEDADES**

Fuente: Guía del Consumidor - Vitamet

El tema de los gastos comunes es una constante en las asambleas de propietarios de condominios o departamentos, porque nunca faltan los comuneros que adeudan no una, sino que varias cuotas de gastos comunes, y los administradores ya no saben qué hacer para obligarlos a pagar.

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que todos los comuneros de un edificio o condominio están obligados a pagar gastos comunes, sin importar si usan el bien inmueble o éste se encuentra deshabitado.

En caso que el departamento o casa esté arrendado, el arrendatario es el responsable del pago de la cuota de gastos comunes correspondientes a los servicios de mantención del edificio.

La ley establece que los gastos extraordinarios los debe pagar el propietario. En este ítem se ubican las mejoras como cambio de ascensor o pintura de la fachada.

### **CUOTA A PAGAR**

El monto de los gastos comunes los determina cada comunidad considerando sus gastos reales, sin que la ley establezca topes máximos o mínimos.

Existen dos sistemas de pago de los gastos comunes, uno de ellos considera cuotas fijas, y el segundo es un pago variable. Esta última alternativa es la utilizada con mayor frecuencia, especialmente en los condominios o edificios nuevos.

Actualmente, las constructoras, al momento de vender los edificios de departamentos o condominios, fijan el porcentaje a pagar por cada una de las unidades en relación a su superficie, dato que se escritura en el reglamento de copropiedad.

Ese porcentaje sirve para que cada mes, cuando el administrador realiza la rendición de gastos, se defina cuanto le corresponderá pagar a cada unidad del total de lo gastado.

Según señalan los administradores de edificios que utilizan este sistema, pocas veces se producen conflictos con los copropietarios al determinar el monto a cancelar por cada uno, ya que las variaciones de un mes a otro suelen ser muy pequeñas.

La segunda alternativa consiste en calcular en forma aproximada los gastos para fijar un presupuesto provisorio que rija por un tiempo determinado, habitualmente un semestre.

El presupuesto del período y la consiguiente cuota de gastos comunes, se fija en reunión de comuneros, en la que la ley establece que debe existir un quorum de 80%. A estas reuniones deben asistir los propietarios no los arrendatarios. Si la mayoría aprueba una cuota determinada todos los comuneros quedan inmediatamente obligados a pagarla.

Vencido el plazo de vigencia del presupuesto provisorio, el administrador debe rendir cuentas de los gastos reales para en base a eso determinar si la cuota del presupuesto provisorios sirvió realmente para financiar los gastos comunes.

Si existe un saldo a favor, el monto se abona al presupuesto siguiente. En caso contrario, si la cuota no alcanzó para cubrir los gastos reales, el presupuesto siguiente se calcula considerando un porcentaje destinado a pagar el déficit del período anterior.

## MORA EN EL PAGO

Cuando un copropietario se atrasa en el pago de sus cuotas de gastos comunes, los administradores envían una carta en que le comunican que la ley de copropiedad inmobiliaria los faculta para cortarles el suministro de electricidad si se acumulan tres meses sin pagar.

El corte de energía eléctrica es una decisión que adopta el administrador en conjunto con el comité administrador. Esta medida resulta efectiva para los que los deudores paguen las cuotas atrasadas, o, en su defecto, se acerquen a negociar un convenio de pago con el administrador.

Cuando un copropietario se atrasa en el pago de los gastos comunes, los administradores recargan según la tasa de interés mensual publicada por el Banco Central para las operaciones no reajustables.

Una vez que el deudor cancela sus cuotas, se le repone el suministro de energía eléctrica.

El problema surge cuando el inmueble moros en el pago de los gastos comunes se encuentra deshabitado, ya que al propietario no le afecta el carecer de electricidad.

En estos casos, y en todos aquéllos en que los copropietarios insisten en no cancelar los gastos comunes, los administradores, en representación de la comunidad, recurren a la segunda instancia contemplada en la ley, que es una demanda civil, en la que incluso se puede solicitar un embargo.