

INFORME LEGAL TEMA FILTRACIONES EN CONDOMINIO

FILTRACIONES DE ORIGEN EN BIENES Y ÁREAS COMUNES.-

Cualquier filtración con origen en bienes y áreas comunes es responsabilidad única y exclusiva de la Comunidad de Propietarios y debe ser atendida de manera prioritaria por la Junta de Condominio.

Si la filtración causa daños a un determinado apartamento el condominio debe correr no sólo con los gastos de reparación de la filtración sino también con aquellos que se hayan podido derivar al propietario afectado (daños en pisos, mobiliario, Etc.), por ello la necesidad de atender a la solución del problema de manera inmediata.

Si es un propietario quien ha identificado el problema y éste determina con su plomero que el problema tiene su origen en un bien o área común, el propietario afectado deberá dirigirse por escrito a la Junta de Condominio con copia al administrador (para su seguimiento) para que la Junta de Condominio adopte de inmediato los correctivos necesarios a que haya lugar. Nuestra recomendación es que la Junta de Condominio consulte a otro experto distinto al que dio su dictamen en nombre del propietario a los fines de cerciorarse que realmente la responsabilidad es del condominio.

SI LA JUNTA NO ACTÚA... ¿CÓMO PROCEDER? .-

Si la Junta de Condominio no actúa, el propietario afectado tiene cuatro -4- opciones: 1) Solicitar al administrador una convocatoria a asamblea de propietarios para lo cual su solicitud deberá estar soportada con la firma de al menos 1/3 de los propietarios (Art.24 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal) ; 2) Pagar él el gasto conforme a la facultad que le confiere el artículo 14 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal y posteriormente presentar su factura al cobro para su reintegro por el condominio; 3) Acudir a un Juez de Paz para que medie en la solución del caso y; 4) Tramitar el reintegro de sus daños a través de los tribunales competentes.

Para todos los casos siempre se sugiere (no es obligatorio) la práctica de una inspección a través de un tribunal para dejar constancia que el origen del problema se encuentra en un bien ó área común y también para dejar constancia de los daños causados a su patrimonio privativo.

FILTRACIONES DE ORIGEN EN UN DETERMINADO APARTAMENTO O LOCAL.-

Cualquier filtración con origen en un determinado apartamento ó local es responsabilidad única y exclusiva del respectivo propietario.

Si la filtración causa daños a otros apartamentos, a otros locales ó a bienes y áreas comunes del condominio, el propietario del local o apartamento donde se ha originado la filtración debe correr no sólo con los gastos de reparación de su filtración sino también con aquellos que se hayan podido derivar a los otros propietarios afectados ó al condominio (reparaciones de paredes, daños en pisos, mobiliario, Etc.).

SI EL PROPIETARIO DUEÑO DEL LOCAL O APARTAMENTO DONDE SE ORIGINA LA FILTRACIÓN NO ACTÚA... ¿CÓMO PROCEDER? .-

Si el propietario no quiere asumir su responsabilidad de reparar la filtración ni la de resarcir a los otros propietarios y a la comunidad los daños causados en bienes y áreas comunes, se tienen dos –2- opciones: no actúa, el propietario afectado tiene cuatro –4- opciones: 1) Acudir a un Juez de Paz para que medie en la solución del caso y; 2) Tramitar el reintegro de sus daños a través de los tribunales competentes.

Para ambos casos siempre se sugiere (no es obligatorio) la práctica de una inspección a través de un tribunal para dejar constancia que el origen del problema se encuentra en ese determinado apartamento o local y también para dejar constancia de los daños causados a su patrimonio privativo.

En el caso de haberse afectado bienes y áreas del condominio, el propietario del local o apartamento donde se ha originado la filtración **ESTÁ OBLIGADO** a resarcir los daños ocasionados tal como expresamente lo indica el Literal B del artículo 3 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

CONSIDERACIONES FINALES.-

La base legal de la obligación de asumir responsabilidades en un caso u otro nos la da el artículo 1.185 del Código Civil que establece textualmente: **“Artículo 1.185.- El que con intención, o por negligencia, o por imprudencia, ha causado un daño a otro, está obligado a repararlo...”**

GONZALO PÉREZ RUBIO

Socio - Director

TERRAESTE / TERRAVARGAS INMOBILIARIA, C.A. (www.grupoterra.net)

Avenida Ernesto Blohm, Torre Diamen, Piso 4, Oficina 9

Urbanización Chuao - Caracas - Venezuela

Tfl.- (212) 9593009 – 9597058 – 9599658 - 9599632

asesoria@grupoterra.net



TERRAESTE
INMOBILIARIA c.a



TERRAVARGAS
INMOBILIARIA c.a

