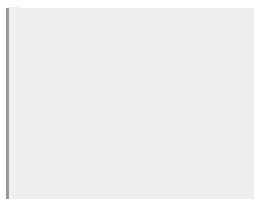


Problemas de consorcios: dónde y cómo encontrar las soluciones

Los litigios más comunes son por filtraciones, ruidos molestos o problemas con los administradores · Cuatro de cada 10 conflictos que van a mediación se resuelven · El 70% de los porteños vive en edificios

GRACIELA GIOBERCHIO

De pronto, el agua cayó sobre papeles, una pila de ropa, el televisor y la computadora. Era la quinta vez que desde el techo del departamento de Julia Serrano caía una "lluvia casi torrencial". Esta locutora de 50 años, vecina de Balvanera, atinó a correr todos los muebles que pudo y, una vez más, protestó contra los inquilinos del primer piso. Golpeó la puerta del 1º 6 pero no contestó nadie. Fue a la administración del edificio a pedir el teléfono de la propietaria y no se lo dieron.



"¿Y ahora qué hago? ¿Dónde puedo ir a quejarme?", se preguntó Julia al borde de un ataque de nervios. Son las mismas preguntas que se hacen los porteños que viven en edificios cuando tienen dificultades con los administradores o con vecinos.

Sin consuelo, la locutora de Balvanera entró al Centro de Gestión y Participación (CGP) del barrio y contó su caso. Le propusieron **una mediación**: a los diez días se encontró cara a cara con la dueña del departamento y en una hora llegaron a un acuerdo. **Todo, sin pagar nada.**

La dueña resultó ser Norma Ortiz, una jubilada de 73 años de Almagro. "Me comprometí a poner pastina para rellenar las juntas de los cerámicos del piso de la cocina", le contó a **Clarín**. Y aclaró: "Si el problema sigue, debe haber un caño roto que le corresponde reparar al consorcio".

Los conflictos de consorcio abundan en Buenos Aires, donde **el 70 por ciento de la población vive en edificios**. Así lo demuestran los datos del Programa de Mediación Comunitaria del gobierno porteño que funciona en los 16 CGP de la Ciudad: sólo en el primer semestre de este año **se pidieron 2.144 mediaciones, donde se pudieron resolver cuatro de cada 10 conflictos**. La mayoría, casos de filtraciones, ruidos molestos, problemas con el administrador y con otros copropietarios.

También hay historias en las que los administradores lograron resolver dificultades a través de mediaciones. Rogelio Arévalo es

uno de ellos: fue a una mediación en representación de los propietarios de un edificio de San Telmo. Es que una pareja de inquilinos no sólo ponía la música fuerte en reuniones con amigos que duraban hasta la madrugada: también tenían un cachorrito que lloraba y ladraba todo el día. "En la audiencia se comprometieron a evitar los ruidos molestos. El problema es que ahora **al perro lo pusieron en el balcón** y cuando llora los vecinos lo sienten más", se lamentó Arévalo y no descarta pedir una nueva mediación.

Uno de los 25 abogados y psicólogos del Programa de Mediación trataron de ser neutrales y escucharon el caso que llevó María Venezia Morone, que administra un edificio de oficinas en pleno microcentro. ¿Qué pasó? El portero del edificio de enfrente **colgaba la ropa en la terraza** y con algunas chapas había montado un lavadero. "Desde las oficinas se veía una imagen poco agradable para los clientes", explicó Morone. Resultado de la mediación: el portero empezó a usar un secarropa y el lavadero se mejoró con un cerramiento, que pagó el dueño de ese edificio.

Conсорcistas y administradores también tienen otras alternativas para presentar reclamos y obtener ayuda.

En la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias funcionan los tribunales arbitrales donde intervienen abogados especializados. Se trata de un fuero no judicial que funciona en la Capital desde hace 20 años y puede recibir casos de todo el país. El procedimiento es **voluntario, breve y sencillo**: dura entre 2 y 5 meses. Los casos urgentes se resuelven en 15 días. No es gratuito pero sí más económico que iniciar una demanda judicial.

Allí se pueden resolver, entre otros, conflictos con el administrador cuando no cumple con el mantenimiento del edificio. También, los problemas que surgen cuando aparecen contradicciones en los reglamentos de copropiedad. Un típico ejemplo es la discusión sobre quién puede ocupar las cocheras o qué tipo de negocios se pueden instalar en los locales que algunas torres tienen en la planta baja.

Si en la audiencia de conciliación las partes no llegan a un acuerdo, el tribunal —integrado por tres abogados— **dicta un laudo que es inapelable y tiene la fuerza de una sentencia judicial**. Y si alguna de las partes no lo cumple, se puede recurrir a la justicia para que lo intime a hacerlo.

Las asociaciones de consumidores y de consorcistas también reciben consultas y reclamos, la mayoría contra los administradores. La **falta de transparencia en las liquidaciones de las expensas** es uno de los motivos más comunes.

Es lo que pasó en el edificio de Caballito donde vive Fernando Atempone, un administrativo de 36 años. Como ninguno de los 20 copropietarios sabía qué hacer para cambiarlo, decidieron asesorarse. "Hicimos una asamblea —recordó— que reunió a las

dos terceras partes, como dice nuestro reglamento, y resolvimos removerlo".

Muchas veces, la falta de información adecuada suele ser el principal problema a la hora de resolver un conflicto en el consorcio. Y también la falta de comunicación entre los propios vecinos, que en algunos casos ni se conocen.

Para evitar problemas y mantener la armonía del edificio, los especialistas recomiendan a los propietarios:

- Leer el reglamento de copropiedad. Establece los derechos y obligaciones de los habitantes del edificio y del administrador.
- Participar en las asambleas. En ellas cada propietario tiene voz y voto. Y es obligatorio hacer una al año.
- Reclamar claridad en las liquidaciones.
- Supervisar al administrador: a través de una auditoría o formando un consejo de administración.