



FILTRACIONES EN APARTAMENTOS

DE DONDE VIENE LA FILTRACION

HAY VARIAS POSIBILIDADES

- DE UN ELEMENTO COMUN GENERAL
- DE UN AREA PRIVADA (ELEMENTO COMUN LIMITADO O ANEJO)

¿QUIEN ES EL RESPONSABLE?

AREA COMUN - EL CONSEJO DE TITULARES

AREA PRIVADA - EL TITULAR

AREA COMUN LIMITADA - TITULARES QUE LA
TIENEN ASIGNADA

Artículo 38-D

- (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.

Artículo 15

- (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.

ARTICULO 13

El trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta de Directores ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el Consejo de Titulares. Lo relativo a los elementos comunes limitados corresponde a los titulares de los apartamientos a los que fueron destinados los mismos. En caso de que los titulares beneficiados no realicen las obras de mantenimiento de sus respectivos elementos comunes limitados y con ello se perjudiquen el inmueble o los restantes titulares, la Junta de Directores podrá realizarlas a costa de los titulares a quienes se destinaron los referidos elementos.

ELEMENTOS COMUNES GENERALES CON POSIBILIDAD DE FILTRACIONES

- Techo
- Paredes Exteriores
- Ventanas
- Desagües pluviales
- Sistema sanitario
- Terreno ???

ELEMENTOS PRIVADOS CON POSIBILIDAD DE FILTRACION

- Baño (bañera, mezcladora, etc.)
- Terraza

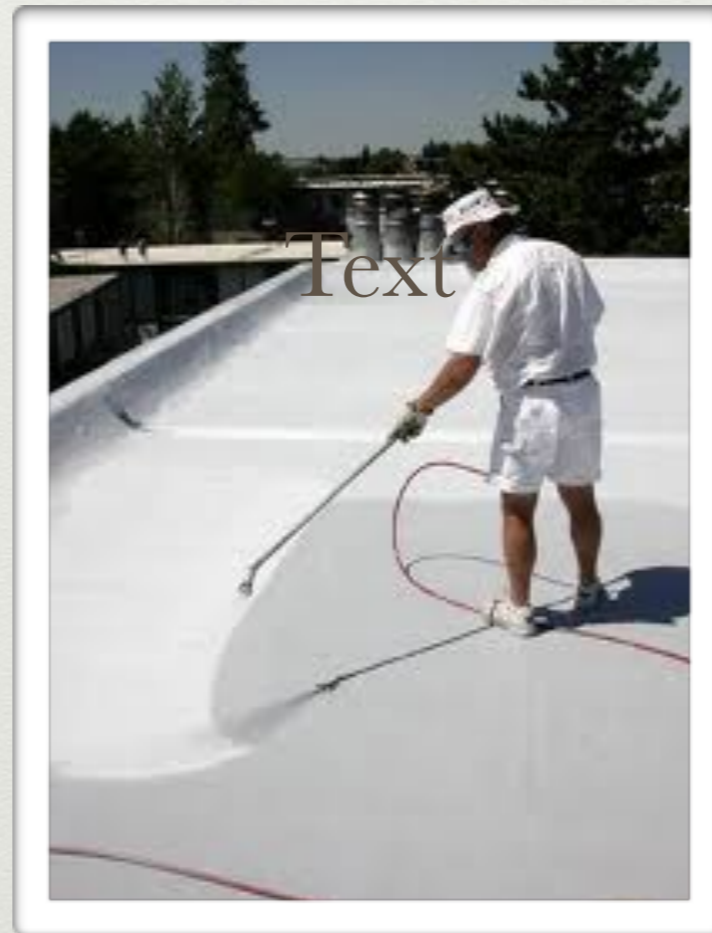
QUIEN PUEDE AYUDARNOS

PLOMERO



O

TRATAMIENTO DE TECHO



¿CUAL ES EL PROCEDIMIENTO?

TITULAR NOTIFICA QUE TIENE PROBLEMA DE FILTRACION

Cuando un titular notifica a la Junta de Directores que tiene un problema de filtración es la responsabilidad de ésta 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 o un ingeniero.

UNA VEZ SE DETERMINA LA PROCEDENCIA

Cuando la misma proviene de un área común le corresponde a la Junta de Directores llevar a cabo la reparación inmediatamente.

Cuando proviene de un área privada le corresponde al titular que causa el problema hacer la reparación

EN EL CASO DE QUE UN TITULAR SEA EL QUE CAUSA EL PROBLEMA

Si la filtración afecta un área común le corresponde a la Junta de Directores hacer la reclamación al titular.

Si la filtración afecta a otro titular la Junta de Directores no tiene responsabilidad.

En este caso se le envía la certificación del plomero o perito a ambos titulares y entre ellos tienen que solucionar el problema.

ARTICULO 15

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.

Artículo 15

- (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.

FILTRACION DE AREA PRIVADA

¿QUIEN PAGA EL PLOMERO?

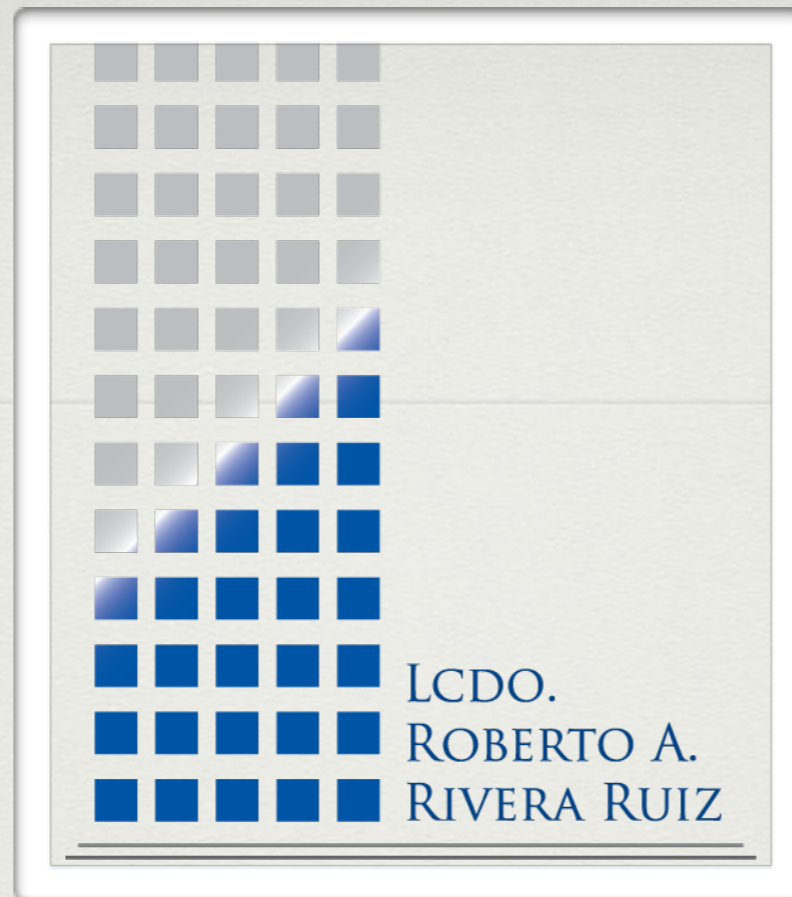
Nos referimos al plomero que hizo la determinación.

Lo debería pagar el que causa la filtración

Es preferible que esto se ponga en el reglamento.

POSIBLE REDACCION

Cada Titular tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso requiere, en su apartamento, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños y dificultades a los otros apartamentos o a la estructura, solidez o seguridad general del Condominio, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación. Cuando la Junta de Directores o el administrador deban intervenir para la detección de una filtración o problema que esté afectando áreas privadas, comunes o comunes limitadas y surja de la investigación que el problema proviene de una unidad privada, el titular de dicha unidad tendrá que rembolsar los gastos en que incurra el condominio para detectar el problema. Estos gastos pasarán a formar parte de la próxima cuota de mantenimiento, de forma que de no pagarse el gasto junto con ésta, la totalidad de la deuda será considerada como un plazo en atraso. La Junta de Directores y/o la administración no estará obligada a aceptar pagos parciales por concepto de esta deuda. El monto del gasto será notificado inmediatamente al titular.



Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

www.lcdoriveraruiz.com

(787) 767-4279

(787) 603-3047