



## Gastos comunes en condominios

**Explica qué son los gastos comunes y las medidas que se pueden tomar para asegurar su pago.**

Sergio lleva un mes de arrendatario en el condominio. Usa la piscina todos los días y la sala de eventos. Sus hijos disfrutaron de las áreas verdes, pero no quiere pagar los gastos comunes. Una delegación de vecinos tuvo que explicarle qué dice la ley sobre esa obligación.

### ◦ ¿Qué son los gastos comunes ordinarios?

Son los gastos de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo. Por ejemplo, los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones u otros de similar naturaleza.

### ◦ ¿Qué son los gastos comunes extraordinarios?

Es todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

### ◦ ¿Qué es el fondo común de reserva?

Es un fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, incluidas las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado.

### ◦ ¿Qué medidas se pueden tomar ante el no pago de los gastos comunes?

El administrador podrá celebrar convenios de pago con los deudores que se encuentren morosos. Se podrá pagar la deuda en cuotas mensuales. También está facultado para ejercer las acciones legales en un juicio ejecutivo.

Cada copropietario deberá pagar dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Si incurre en mora, se aplicará el interés que se disponga en dicho reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, el que no podrá ser superior al 50% del interés corriente bancario.

### ◦ ¿Cómo se cobran los gastos comunes?

El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime de pagar los gastos comunes respectivos.

Las empresas que suministren los servicios de electricidad o de telecomunicaciones deberán suspender el servicio a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración.

Esta facultad no se podrá usar respecto a deudas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio.

No podrá suspenderse el servicio eléctrico en hogares de personas electro dependientes.