



A Juan Osorio la administración le cobró la reparación en la cuenta de los gastos comunes.

DAVID ALARCÓN

Bioquímico tuvo que responder ante el edificio y pagar \$180.000 por daños en el estacionamiento

El caso de los gatos que inundaron un depto y la tremenda cuenta que le cayó al dueño

FRANCISCA ORELLANA

“Tengo cuatro gatos, pero sólo Mario Hugo sabe abrir las puertas y se mete en todos lados. No sé quien pudo abrir la llave de la ducha”, cuenta Juan Osorio, bioquímico (35 años), quien vivirá para siempre con la impotencia de no tener a quién echarle la culpa de que la cuenta de agua le haya salido casi 400% más cara de lo que paga habitualmente.

En marzo, uno de sus felinos -o quizás todos- se metió al baño pequeño de la vivienda, que Osorio ocupa para sanitizar ropa y alimentos para prevenir el Covid-19. Mientras jugaba -supone- subió la llave de la ducha de teléfono que, para su mala suerte, estaba apuntando hacia afuera de la tina. La llave estuvo abierta por horas, inundando todo el departamento.

“En el edificio estaban buscando desde dónde caía el agua desde las 10 AM y cuando llegué, recién a las 17, nos dimos cuenta de que era nuestro departamento. Vivo en el tercer piso y menos mal no le pasó nada al vecino de al lado y al del piso dos. No sabemos por qué el agua pasó directo a la zona

del estacionamiento. El agua caía a chorros y tuvieron que romper el techo para que no hubiera más daño y terminara de caer bien”, cuenta.

Arreglar su departamento le va a salir al menos \$700.000. Y por la reparación del techo del estacionamiento, la administración del edificio le cobró \$180.000.

“Ellos cotizaron y se encargaron porque yo no tenía tiempo para hacerlo. Después me lo cobraron en los gastos comunes. Hubiera sido genial haberlo pagado en cuotas, pero lo acepté nomás”, dice.

Recibió otra sorpresa cuando le llegó la cuenta de agua.

“Siempre pagaba \$5.000 mensuales, pero en marzo me subió a \$20.000 porque estuve prácticamente todo el día el agua corriendo”, detalla.

El gran gasto lo tendrá que hacer más adelante para cambiar todo el piso flotante del departamento de 90 metros cuadrados.

“Se hinchó completo por el agua. Me va a salir como \$500.000, pero aún no lo hacemos porque en pandemia es complicado meter maestros al edificio por el teletrabajo de los vecinos, no se puede meter bulla. Además, el seguro no me cubre porque el

que tengo sólo contempla inundaciones por rotura o filtraciones de cañerías, no una provocada por uno mismo”, dice.

Activar el seguro

Quedó mal puesta la manguera de la lavadora, se rompió el flexible de un baño, se rompió una cañería o quedó una llave corriendo son los principales motivos que ocasionan una inundación en una vivienda. Los daños no siempre se quedan puertas adentro, muchas veces afectan las instalaciones de zonas comunes y de otros vecinos, lo que obliga al dueño del departamento donde se originó el problema a costear las reparaciones de todos los afectados.

“Cada comunidad puede tener sus protocolos, sin embargo, la Ley de Copropiedad, en su artículo seis, estipula que las reparaciones de daños generados por un copropietario o residente deben ser costeados por quien los generó”, declara Manuel Maneiro, gerente general de la empresa de inversiones Capitalizarme Rent.

Muchas comunidades tienen planes de pago especiales para poder hacer más llevadero el gasto.

Gonzalo Cabezas, gerente de Operaciones de la compañía de asesorías inmobiliarias Assetplan, comenta que al menos una vez cada tres meses ocurre alguna inundación -en general por rotura de cañerías- en un departamento en algunos de los 16 edificios que tienen en operación. Ellos activan sí o sí el seguro para comunidades de edifi-

cios o de incendio o daños que se contemplan en los créditos hipotecarios. Estos cubren daños de inundaciones y el residente paga el deducible que podría ser de entre 10 UF a 20 UF. Si el daño fue producido por el mismo residente, recomienda activar el seguro ya que queda a criterio del liquidador si corresponde pagarlo.

“Si la reparación sale más barata que el deducible, la administración hace la reparación con fondos de la comunidad y el residente paga con un plan de cuotas de entre tres a seis, pero no 12 porque si son arrendatarios, puede que se vayan antes”, afirma.

Si no hay seguros de por medio, Cristián Ortiz, socio de la empresa de administración Grupo Gio Propiedades, comenta que es bueno llegar a un acuerdo de pago flexible de forma amistosa.

“Es mejor dar facilidades para pagar, ya que no todas las personas tienen el dinero para pagar todo de una vez. Hay que llevarlo al Comité de Administración para que lo pueda aprobar”, señala.

Si bien son pocos los casos de quienes se niegan a pagar los arreglos, ocurren.

“Son situaciones domésticas que no se suelen judicializar a menos que los daños sean graves”, afirma Rodrigo Cabrera, abogado y Socio de CBC Abogados.

Si no hay acuerdo entre las partes, se puede hacer la denuncia al Juzgado de Policía Local para que dirima el tema.

“También puede haber un proceso de mediación en la municipalidad”, afirma.

Administradores cuentan que han optado por dar facilidades de pago a quienes sufren estos problemas.