

COVID-19 y vida en condominio

Guillermo E. Zúñiga, Socio, ECIJA Costa Rica

Hace pocas horas el Gobierno de Costa Rica decidió cerrar sus fronteras, elevando el nivel de alerta para contener, en la medida de lo posible, los efectos del COVID-19. Junto a ello, ya se había anunciado el cierre completo de bares, discotecas y casinos, y los restaurantes y otros lugares de reunión deben operar a un 50% de su capacidad. El movimiento **#yomequedoencasa** ha tomado fuerza y vemos como mucha gente, tal vez no toda la que se esperaba, se encuentra recluida en sus hogares en estos días.

Para todos aquellos que viven en condominio y que hacen uso de las áreas comunes de los proyectos, en estos momentos comienzan a surgir muchas dudas: ¿Puedo seguir utilizando el gimnasio y la piscina?; ¿Puedo utilizar la zona de coworking de mi condominio?; ¿Aplican las regulaciones emitidas por el Ministerio de Salud a las áreas comunes de mi condominio?; ¿Tienen que utilizarse a un 50% de su capacidad?; ¿quién tiene la autoridad para imponer la limitación?; ¿puede el administrador establecer una *ley marcial* y limitar el uso de las áreas comunes a su antojo? ¿Qué pasa si hay un condómino COVID-19 positivo?

A menos que el reglamento interno de condominio y administración tenga un capítulo especial donde se disponga como actuar en caso de pandemias declaradas por la OMS - lo cual quizá sea difícil de encontrar- tendremos que hacer un esfuerzo de interpretación e integración de las normas atinentes para poder dar respuesta a las inquietudes.

Las órdenes emitidas por el Ministerio de Salud en temas de salud pública son obligatorias y efectivas a partir de su emisión, razón por la cual, las áreas comunes de los condominios no son ajenas a dichas órdenes. En tal caso, cualquier tipo de orden sanitaria emitida por el Ministerio de Salud, debería ser acatada e implementada en los condominios de forma inmediata, y la autoridad competente para hacer es el administrador del condominio. Esto aplica a cualquier tipo de condominio: industrial, comercial, residencial o mixto.

La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio dispone que ningún propietario puede ser limitado en el uso y goce racional de las cosas comunes del condominio. Además, la ley establece que se necesita una votación de 3/4 partes del condominio para disponer de la forma en que pueden aprovecharse los bienes comunes. Finalmente, la Ley también establece que le corresponde al administrador del condominio la operación de las instalaciones, en tanto que cualquier medida dictada por la administración dentro de sus facultades será obligatoria para los propietarios hasta que la asamblea de condóminos la modifique o revoque.

La figura del administrador del condominio adquiere vital importancia en este análisis. Si bien tanto la ley como los reglamentos no disponen que el administrador tenga la facultad para restringir o limitar, parcial, temporal o en forma definitiva la utilización de los bienes comunes,



el administrador es el encargado de aplicar las órdenes e instrucciones sanitarias a lo interno del condominio.

En cuanto a la disposición de operar lugares de reunión a un 50% de la capacidad, esta disposición debería aplicar a las áreas comunes de un condominio. Menudo problema se le presenta al administrador que tendrá no sólo la obligación de fijar cuál es ese 50% de capacidad, sino adicionalmente, asignar y distribuir ese uso del 50% entre todos los usuarios. Sin embargo, el administrador no puede cerrar o impedir el uso de las áreas comunes de un condominio, no está facultado para ello y no tiene la instrucción de una autoridad superior (sea la asamblea de condóminos o la orden del Ministerio de Salud) para llevarlo a cabo. El administrador no puede actuar por encima de sus facultades y atribuciones, y si lo hace, será responsable de las consecuencias. La obligación de cualquier administrador en estos momentos es convocar en forma inmediata a una asamblea de condóminos, a efectos de aprobar todas las medidas que consideren oportunas.

Otra duda que surge es ¿Qué sucede en caso de que exista un paciente con COVID-19 en mi condominio? En primer término, se debe salvaguardar la confidencialidad y la protección de datos de todos los inquilinos. Ni el administrador del condominio, ni la junta directiva de este (de haberla) ni la misma asamblea de condóminos puede revelar datos sensibles de un condómino, como sería por ejemplo su estado de salud. Tampoco sería válido el indicar por ejemplo, el número de unidad en la que vive la persona, sin revelar su nombre, ya que si bien no lo identifica, lo hace identificable.

Tarea nada sencilla le ha asignado el COVID-19 a los administradores de condominios en nuestro país, quienes a pesar que pueden actuar con las mejores intenciones y, según ellos, en procura del bienestar de la totalidad del condominio, se puede exponer a reclamos posteriores de aquellos propietarios que se consideren afectados en sus derechos.

¡Nadie nunca ha dicho que vivir en condominio es fácil!