

Reglamentos de edificios suelen no permitir que nada altere estéticamente la fachada

Debate: ¿es legal que se prohíba poner el tendedero de ropa en el balcón?

BANYELIZ MUÑOZ

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) del Ministerio de Vivienda establece que terrazas y balcones deberán tener una altura no inferior a 0,95 metros (95 centímetros) por seguridad. Algunas llegan hasta el 1,20. Todo lo que supere esa línea imaginaria que hay entre la baranda corresponde a espacio común, al tratarse de la fachada, según así lo establece la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Por eso los reglamentos de copropiedad -o los internos de convivencia- pueden establecer criterios y prohibiciones respecto al uso de estos espacios. Entre ellos, poner tendederos que superen esa altura, colocación de maceteros hacia el exterior de las barandas, colgar alfombras en los balcones, o poner las bicicletas con las ruedas hacia la parte visible del edificio.

"Esto responde a dos factores: uno, por la estética del lugar, que corresponde a una normativa de carácter particular de cada comunidad; y dos, por un tema de orden jurídico práctico. Está prohibido que haya cosas que por producto de un movimiento puedan caer de las partes altas de los edificios produciendo los daños consecuentes", señala el abogado Francisco Talep, académico de la Universidad Central.

Ítalo Lamas, fundador de Proyecta Condominios, quien administra a cinco comunidades en Las Condes, dice que la mayoría de los reglamentos de copropiedad establece prohibiciones respecto a lo que se considera como espacio común, y si no está normado, lo pueden establecer en sus reglamentos internos, que atañen a todo lo referido con los aspectos más domésticos de la comunidad. En el caso de los condominios a su cargo, lo manifiestan en ambas normativas, aunque en el segundo establece los detalles.

"En estricto rigor, está todo prohibido cuando sobrepasa la altura de la baranda, pues no es tu propiedad: pertenece a la fachada de la comunidad. No se puede superar la altura para colgar ropa: se vería estéticamente feo y mal desde el exterior", fundamenta.

No es que no se pueda no colgar ropa, según su visión. Se puede, siempre y cuando no supere la altura de la baranda.

"No es un tendedero, es una terraza. Pero se entiende que es el único lugar al aire libre para secar ropa, por lo tanto la única limitante es respetar la altura de la baranda", manifiesta.

Concuerda Claudia Vega, administradora de Amengual Administraciones, quien está a cargo de ocho comunidades de distintas comunas.

"Las terrazas son parte de la losa



Las comunidades buscan que las fachadas luzcan más armoniosas con el entorno.

del edificio y la estructura del edificio es de espacio común. El reglamento de copropiedad se pronuncia respecto de lo que se puede o no se puede hacer ahí. Los reglamentos pueden ser distintos, pero todos establecen normas similares", admite.

"La más común es la de los colgadores de ropa: se prohíbe que los vecinos tiendan o cuelguen ropa en los balcones que pueda ser visible desde la calle. Tendría que ser un tendedero bajo o ponerlo en un lugar donde no se vea. No se puede poner nada que altere estéticamente la fachada del edificio", remarca.

José Jiménez, fundador de Alerce Gestión y Administración, quien administra a cinco comunidades del Gran Santiago, agrega que en sus reglamentos se prohíbe colgar ropa que quede de manera visible y solo se pueden poner tendederos que no superen la altura de las barandas.

Detractores

Edmundo von Pottstock, abogado y

coordinador del Departamento de Enseñanza Clínica del Derecho de la Universidad de Chile, va en contra de lo que establecen algunos reglamentos sobre este ítem.

"Derechamente no se está reglamentando sobre lo que podríamos decir es el uso de espacios comunes. Lo se está reglamentando es el derecho de la persona en su propiedad. Por eso considero que este tipo de prohibiciones son ilegales e inconstitucionales porque afectan el derecho de propiedad. La alfombra o la ropa que se seca en ese espacio propio no afectan el uso de espacios comunes", argumenta.

El profesor plantea que la estética no puede estar por sobre el derecho a la propiedad.

"Un tendedero, por lógica, debe estar en la terraza o en el balcón de dicha propiedad, cerca del sol. Le estás pidiendo a la persona que en la práctica no seque su ropa. Porque a mí me molesta, porque es feo. La lógica de estos reglamentos es que buscan algo más estético o que no se devalúe la propiedad. Pero eso es ya otra cosa. Es muy diferente que el agua de esa ropa o el polvo de esa alfombra caigan sobre el

vecino; en ese caso efectivamente está afectando a esa otra persona, al derecho de la propiedad del otro. Pero si no tiene esa lógica, carece de legalidad", sostiene.

¿No será mucha restricción?

"La norma dice que tu derecho termina cuando empieza el derecho de los demás. Es lo mismo que armar una fiesta en tu casa. No pueden tener la música hasta las 4 AM. Si bien el equipo es tuyo, es tu departamento, el ruido afecta a todos. Siempre los derechos de los que yo soy titular tienen como máxima extensión el derecho del vecino. Si transgredes ese límite, constituye un abuso del derecho", señala Talep.

El doctor en derecho Sergio Peña, académico de la Universidad Mayor, es partidario de ceñirse a las normativas: "Uno tiene que respetar el reglamento. Si dice que no se puede poner una bicicleta, no se puede hacer. Si dice que no se puede poner el tendedero afuera, no se puede".

Menciona que la única forma sería modificando el reglamento de copropiedad y eso se solicita mediante una asamblea extraordinaria que requiere de ciertos quórum.

Abogado plantea que los balcones no son espacios comunes: "Le estás pidiendo a la persona que en la práctica no seque su ropa porque es feo".