

¿Por qué algunos condominios la convivencia es mejor que en otros?

Es sorprendente cómo, desde el punto de vista de la convivencia comunitaria y de la forma de encarar los problemas, los condominios divergen totalmente en el análisis y encaminamiento de las soluciones. Esto puede en el futuro influir en mayor o menor valor de un inmueble. El clima de tranquilidad es un intangible que no puede tasarse y vale mucho.

¿Por qué sucede esto?

No creo que se tenga una respuesta concluyente a esta pregunta. Pero con el tiempo se aprende que algunos factores influyen y señalan los condominios que se convertirán en agradables centros comunitarios, y otros no.

El primer paso generalmente depende de la constructora. La entrega correcta de las unidades y áreas comunes, observados los plazos, especificaciones contratadas y la buena asistencia en las soluciones de las medidas correctivas de los problemas derivados de fallas en la construcción, evita el desgaste inicial en los primeros meses de la vida del condominio que muchas veces se perpetúan y causan constante preocupación por muchos años.

Otro factor fundamental es la elección del primer cuerpo directivo, síndico, subsíndico y miembros del consejo. Morador voluntario o síndico contratado debe tener una visión amplia de cómo implementar correctamente el condominio, tanto en las pequeñas, medianas edificaciones o en la nueva tendencia del mercado: los llamados condominios club.

Es en ese momento que las administradoras se vuelven indispensables en la asesoría y orientación de los diversos ítems que componen las obligaciones del condominio y del síndico. Además de los asuntos financieros, contables, jurídicos y sus desdoblamientos, las empresas profesionales tienen el papel de asesorar al cuerpo directivo en los pasos a seguir y de la transparencia necesaria para todos los residentes, incluso para los que no participan en las diversas reuniones programadas.

Los residentes son más un punto importante y quizás el único que no tenemos opción de elección. El que compró o va a vivir no escoge a los vecinos, como ocurre, por ejemplo, en algunos edificios en los Estados Unidos, donde una comisión aprueba o no la inclusión del condón. En esa condición cada cual escoge el perfil de comunidad que desea vivir y mantener. Por ejemplo: condominios con niños, artistas, que aceptan animales domésticos u otras exigencias que ya se acordaron previamente en los regimientos internos. Nuestra legislación, sin embargo, no tiene ese alcance, entonces queda aceptar a los nuevos residentes sin salvedades. Y eso, influenciará considerablemente en la armonía del condominio.

La formación y la educación provienen de cuna, los residentes las traen en el "equipaje" a la hora del cambio.

Así como cada uno de nosotros tiene un temperamento diferente, cada condominio tiene su propia identidad y eso necesita ser respetado. Por lo tanto, copiar modelos, aunque de éxito no es una buena indicación, pues si las edificaciones son físicamente parecidas, las expectativas de sus

habitantes difícilmente son similares.

La lección que se quita de ello

La mayor lección que se puede sacar de todo esto es cómo encarar esas cuestiones cotidianas y cómo llevar a los demás. El síndico no debe imponer su visión para los problemas, sino respetar la voluntad de la mayoría incluso que contraria a su propia. Presentar las cuestiones en la forma que surgen, sin exagerar o amenizar, sino en la dimensión exacta que ellas poseen.

Ceder en las asambleas en favor de una minoría por ser más ruidosa que la mayoría silenciosa es un error que generalmente provoca desequilibrios. Por lo tanto, lo más indicado es conducir las reuniones para que las votaciones sean concluyentes y no para los interminables debates que sólo de destaque para aquellos que no se centran en las soluciones de las propuestas.

Finalmente, y no menos importante, es tener ciencia que no todos los problemas surgen grandes. Si se los ecuaciones en el nacimiento y no postergados, evitamos que se vuelvan enormes.

Con estos cuidados observados desde el principio o redireccionados adecuadamente a la hora apropiada, las posibilidades de éxito son enormes.

Tengamos siempre en mente que los árboles no nacen grandes, crecen y florecen, aunque empiecen como simples semillas.

(\*) Gabriel Karpat, economista (PUC-SP), mediación y arbitraje (FGV), especialista en condominios, autor de libros y director de GK administración de Bienes.

Fuente: <http://www.sindiconet.com.br/8735/Informese/Gabriel-Karpat/Algunos-condominios-de-certo-y-tros-nao->

Como siempre, nuestro orientador Gabriel Karpat muy esclarecedor, pero particularmente destaco una frase única suya, que apunta a la solución a cualquier problema de convivencia, incluso condominial:

"Formación y educación viene de cuna" ...