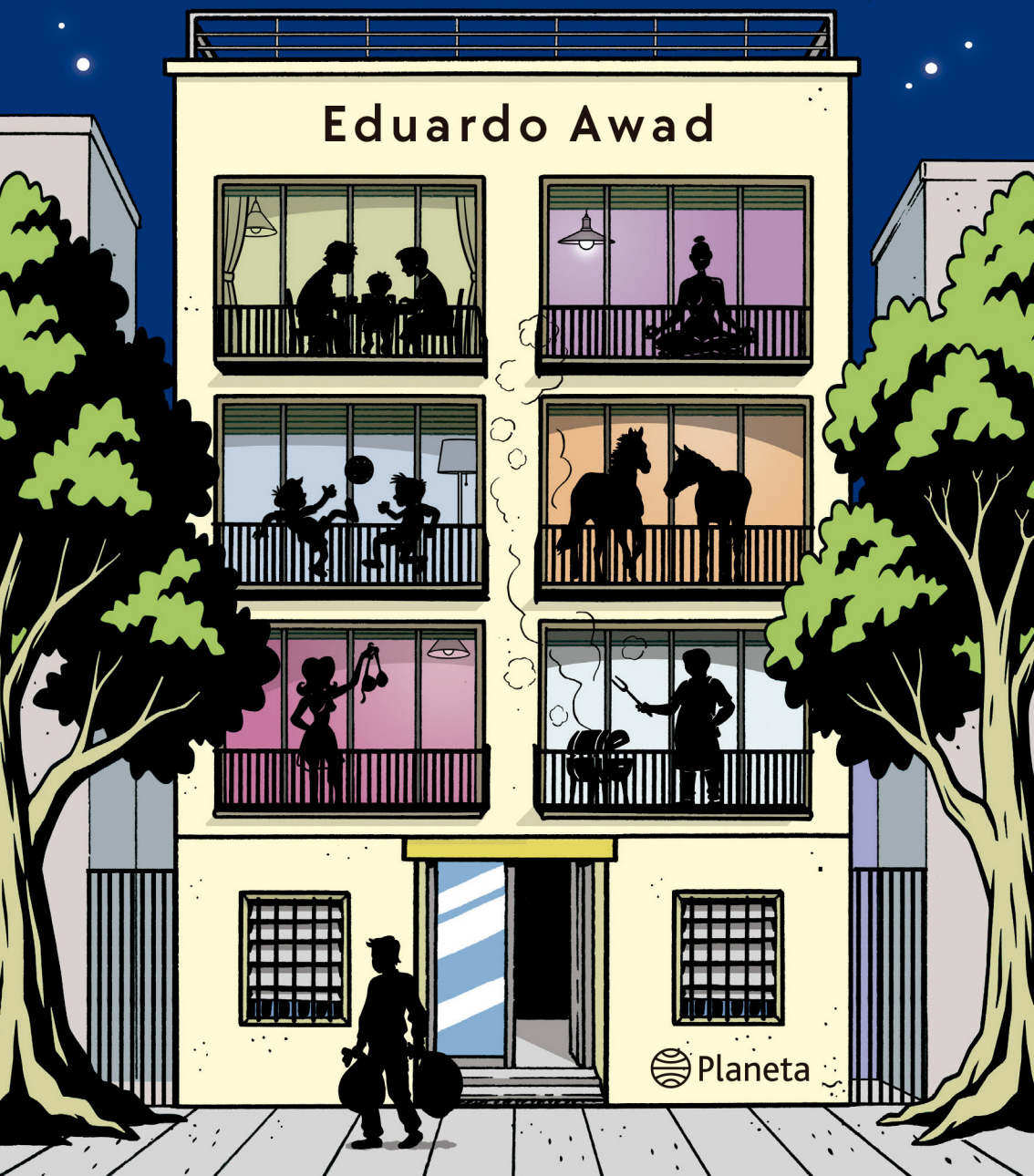


CONSORCIOS

AL BORDE DE UN ATAQUE DE NERVIOS

Historias absurdas, aterradoras y tiernas de la vida en comunidad.

Y los mejores consejos para que tu edificio no sea un infierno



EDUARDO AWAD

CONSORCIOS

Al borde de un ataque de nervios

ÍNDICE

Prólogo, <i>por Jorge Fernández Díaz</i>	15
Un poco de mi historia	19

LAS HISTORIAS

1. Fantasma	33
2. Adoradoras del sol	43
3. Duelo de baterías	51
4. Chicas cariñosas	57
5. Un choripán no se le niega a nadie	63
6. Un sahumero, por favor	69
7. 36 patitas: cero olor, cero ruido	73
8. Algo falló y el loro metió el pico	77
9. La señora de al lado	85
10. El gallinero de Núñez	89
11. ¿Para qué le habrán puesto caballos?	93
12. El caso de Otilia	99
13. Un administrador en problemas	103
14. Impermeable obligatorio	107

15. Súbete a mi moto.	113
16. Emprendimiento familiar	119
17. Vista inmejorable.	125
18. Tardes de <i>fulbito</i>	131
19. Portería con <i>amenities</i>	135
20. Hasta que las velas no ardan	141
21. A un piso de distancia	149
22. Y llegó la policía...	155
23. Las dos caras de la verdad	159
24. El cartero llama varias veces.	163
25. La señora y el vecino mirón	169
26. El rayo acosador.	175
27. Guardias nocturnas	179
28. Palier con vista al río	183
29. El “portero dormilón”.	189
30. Derribando paredes	193
31. Nada de armas	197
32. El muchacho y su perro	201
33. El hilo invisible	207
34. Viudas negras.	215

LAS CONSULTAS

1. Cocheras y bauleras	221
2. Planta baja	227
3. Convivencia	231
4. Recomendaciones para los vecinos.	237

5. Reparaciones	241
6. Encargado	251
7. Administración	253
8. Datos útiles	257
9. Expensas	259
10. Locaciones temporarias	261
Órganos de gobierno de la persona	
jurídica consorcio	263
Los libros más importantes del consorcio	275
Sugerencias al consorcista	285
Vocablos del buen consorcista	289
Guía para el buen vecino	293
Palabras finales	299
Agradecimientos	301

1

FANTASMAS

La señora del octavo tenía 94 años. Su departamento era grande y lo disfrutaba por completo. El médico le había indicado caminar, y ella obedecía: cien metros cuadrados eran suficientes para tener su propia pista. Dos veces al día recorría los pisos de madera clara y brillante, sorteando sillas, mesas y sillones. Era imparable.

Salir a la calle, en cambio, era otro tema. No se sentía segura para hacerlo sola, por lo que aprovechaba la compañía de la cuidadora que la visitaba a diario: un paseo por la mañana y otro por la tarde. Tomada del brazo de Elsa se sentía segura. Tenía el privilegio de vivir sobre la avenida Santa Fe, en pleno barrio de Recoleta, y lo hacía valer: siempre salía arreglada, como para ir a misa. Era su momento de socializar con vecinos y con el encargado del edificio, para no sentirse sola.

Su hijo, un hombre de 50 años, la visitaba poco. Dos llamadas y algún mensaje a la semana bastaban para

estirar la próxima visita. Excusas, miles: era CEO de una importante compañía y su agenda desbordaba de compromisos. Eso le decía, y ella se conformaba.

La mujer era viuda, vivía en el último piso del edificio —el octavo— y no tenía vecinos; allí solo estaba su departamento. Hasta el octavo llegaba el ascensor. Arriba estaba la terraza, a la que se accedía por la escalera. Por seguridad, su hijo había colocado una cámara en el palier, y nadie había protestado.

Nilda —así se llamaba la anciana— no tenía amigas que la visitaran; sus conocidas habían muerto o ya no salían de sus casas. La mayor parte del tiempo estaba sola, o con Elsa, siempre con el televisor encendido en un canal de noticias de 24 horas. Informada y lúcida, Nilda se entretenía ocupándose de cuestiones relacionadas con la vecindad, el consorcio y la convivencia. Los vecinos estaban encantados con ella. Así transcurría la vida en el edificio de Recoleta: en armonía y con total normalidad. Hasta que la mujer contó algo que vio: dos fantasmas caminando por el pasillo.

Cuando Nilda me llamó para consultarme, me quedé asombrado. Mi oficina resultaba chica para dar tantas vueltas alrededor del escritorio mientras la escuchaba. La historia no me parecía creíble, y ella lo percibió.

A partir de ese día, se obsesionó con la mirilla de la puerta que daba al pasillo. Gran parte de la jornada

la dedicaba a mirar a través de ella: necesitaba demostrar que era verdad. Ella los había visto y no iba a permitir que dudaran de su cordura. No tardó en volver a verlos. La luz del palier, que se prendía con sensores, iluminaba el pasillo por unos segundos... y ahí estaban, caminando como si nada.

Decidida, luego de verlos por segunda vez, llamó al teléfono de su hijo:

—Néstor, tenés que venir a verlos, hay fantasmas en el edificio.

Néstor, con la vida ordenada —su familia en su casa y su mamá en la suya—, sintió amenazada su tranquilidad. Primero intentó hacerle entender que era imposible que hubiera fantasmas; luego, como precaución, llamó al médico de cabecera y agendó una cita.

Pero Nilda sabía que no estaba loca. Los había visto, no era su imaginación ni una alucinación, sino dos fantasmas que caminaban algunas noches por el pasillo. Insistió a su hijo para que se quedara a dormir el jueves, día en que la situación se había dado la semana anterior y la previa. Además, era el momento ideal, porque al día siguiente tenían turno con el médico y ella necesitaba pruebas que mostrar. A disgusto, Néstor aceptó. Necesitaba terminar con esa historia; además, a esa altura ya temía por su madre, a quien consideraba al borde de la demencia.

Los vecinos no daban crédito, pero comentaban la situación. “¿Y si Nilda tuviera razón?”, decían algunos

en voz baja, casi rozando la insensatez. “Después de todo, el edificio tiene varias décadas, y algunos propietarios ya partieron hacia el otro mundo”, remataban.

Ese jueves, Néstor llegó antes de que se fuera Elsa, la cuidadora, para conversar con ella. La mujer le dijo que Nilda estaba bien, que no había notado nada en su conducta que la preocupara. Solamente mencionó el tema de los fantasmas.

—La señora está obsesionada con el visor de la puerta —dijo Elsa, y agregó que incluso se mareaba de tanto mirar, con un ojo cerrado y el otro pegado al círculo de cristal.

—Cuando no está mirando por la mirilla —agregó—, es porque está atenta al televisor observando las imágenes de la cámara instalada en el palier.

Néstor despidió a Elsa hasta el día siguiente y se recostó en el sofá. Nilda iba y venía, acercando su ojo al visor de la puerta, esperando el paso de sus amigos del otro mundo. En un momento, sobresaltada, le hizo señas a su hijo para que se acercara. No hizo falta, Néstor estaba mirando las imágenes en su celular, y allí estaban: dos fantasmas caminando por el pasillo, muy jocosos, y luego subiendo las escaleras hacia la terraza.

Sin perder tiempo, llamó a dos vecinos que eran sus amigos y les pidió que lo acompañaran a la terraza. La respuesta fue unánime:

—¿Llevamos alguna cerveza y algo para picar?

—No jodan, esto es en serio —respondió Néstor.

Una vez allí, miraron alrededor: era una hermosa noche de verano. No vieron a nadie, pero comenzaron a escuchar un sonido inconfundible de agua moviéndose. Piscina no había, así que buscaron el origen del sonido y llegaron al tanque de agua. La sorpresa llegó cuando vieron dos sábanas blancas tiradas en el piso, junto al enorme tonel.

Subieron la escalera que conducía al tanque. Al lado de las sábanas estaba el círculo que hacía de tapa del recipiente que alimentaba las cañerías del edificio. Néstor subió la última escalera, de metal, sin saber qué encontraría. Sintió que todo era un disparate. Pero allí había dos personas que de fantasmas no tenían nada: el encargado y la vecina del 4° B, chapoteando.

El grito de la del 4° B se escuchó hasta la planta baja. Las sábanas sirvieron para cubrirse, aunque no alcanzaron para ocultar la vergüenza.

Los días siguientes fueron de chusmerío total: en el ascensor, la puerta y los pasillos del edificio de Santa Fe, no se hablaba de otra cosa más que de “los fantasmas”.

La señora del octavo salió triunfante: no estaba loca ni tenía delirios seniles; había desbaratado la “escena del delito”. No porque dos personas se disfrazaran de fantasmas o tuvieran un romance, sino porque usaban como un *jacuzzi* el agua del tanque que todos bebían.

El desenlace: cinco días de suspensión sin goce de sueldo para el encargado, que igualmente quedó “en observación”, y el escarnio de las miradas para la mujer del 4° B, que, meses después, vendió su departamento y se mudó.

CONSULTORIO

¿Se pueden colocar cámaras de seguridad privadas (no del consorcio) en espacios comunes?

La colocación de cámaras en los espacios comunes de los edificios la debe decidir la asamblea de propietarios con el voto de dos tercios del total de unidades funcionales, habida cuenta de que, si no fuera así, se estaría vulnerando el derecho a la privacidad de los consorcistas y visitantes, ya que el dueño de cada cámara tendría la posibilidad de ver lo que ocurre dentro del edificio y con cada propietario que pase cerca de las cámaras. Algunos se preguntarán la razón por la que debe decidirse con el voto de tan solo dos tercios, y no por unanimidad. Y la respuesta es que en un consorcio es muy difícil conseguir que el cien por ciento de los propietarios voten de la misma manera. Me animaría a decir que es casi imposible lograr esa unanimidad en un consorcio que tenga más de dos unidades funcionales. A buen entendedor, pocas palabras.

¿El encargado puede utilizar la terraza como si fuera propia?

La terraza general del edificio es de todos los propietarios de unidades funcionales y puede ser utilizada por dueños e inquilinos. No hay razón para que el encargado restrinja el uso de ese espacio, salvo por cumplimiento de una orden de los propietarios reunidos en asamblea. Es decir, el encargado obedece órdenes y estas se las da el administrador, quien a su vez las recibe de los propietarios reunidos en asamblea.

La terraza es un espacio común que puede ser utilizado por las personas habilitadas a ello por el reglamento del edificio. Por lo tanto, los únicos que pueden restringir el uso de ese espacio de dominio común son sus dueños, es decir, los propietarios reunidos en asamblea decidiendo esa restricción.

