

Existen vecinos que salen a pasillos o balcones y demás zonas comunes a fumar, situación que afecta a los demás habitantes en la Propiedad Horizontal. La nueva Ley Antitabaco debe ser aplicada por parte de los Administradores, so pena de ser sancionados.



Al interior de la Propiedad Horizontal se debe garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los habitantes y demás personas a su interior. Por ello, la Ley 675 de 2001 y el Reglamento Interno o Estatutos, buscan imponer unas normas de convivencia y regulación (*ruidos, olores, animales y vecinos bullosos, etc.*).

El olor y humo de cigarrillo, otro tema que puede generar conflictos en una Propiedad Horizontal

Así como algunos animales o vecinos son desesperantes con sus altísimos ruidos o por sus malos olores, el fumar en algunos lugares puede generar mucha incomodidad y sobretodo contaminación a otros habitantes en una Propiedad Horizontal, situación que puede llevar a graves conflictos.

La Ley Antitabaco una solución OBLIGATORIA tanto para administradores como para los fumadores

La Ley 1335 de 2009 o también conocida como Ley Antitabaco, es de obligatorio cumplimiento en todo el territorio nacional y claro, esto incluye las Zonas Comunes en una Propiedad Horizontal e incluso, podría aplicarse cuando los efectos del cigarrillo (olor, humo y envenenamiento) trasciende del Bien Privado a Zonas Comunes u otros Bienes Privados

Veamos varios artículos de la norma en mención:

“Artículo 19. Prohibición Al Consumo De Tabaco Y Sus Derivados. Prohíbese el consumo de Productos de Tabaco, en los lugares señalados en el presente artículo.

En las áreas cerradas de los lugares de trabajo y/o de los lugares públicos, tales como: Bares, restaurantes, centros comerciales, tiendas, ferias, festivales, parques, estadios, cafeterías, discotecas, cibercafés, hoteles, ferias, pubs, casinos, zonas comunales y áreas de espera, donde se realicen eventos de manera masiva, entre otras.

h) Espacios deportivos y culturales.

Artículo 21. Definiciones. Para efectos de esta ley, adóptense las siguientes definiciones: ...

Lugares públicos: Todos los lugares accesibles al público en general, o lugares de uso colectivo, independientemente de quién sea su propietario o del derecho de acceso a los mismos.

Como se observa, la Ley está incluyendo (así los Estatutos o Reglamento Interno NO lo haga), como zonas libres de humo, todas las zonas comunes de la Propiedad Horizontal, entre otras, pasillos, zonas verdes o de juegos, salones sociales, porterías, sótanos, parqueaderos, entre otras.

¿Y si el fumador lo hace al interior de su bien privado, pero el humo sale a zonas comunes u otros bienes privados?

Si bien la Ley Antitabaco habla de la prohibición de fumar en lugares colectivos, la Ley 675 de 2001 o Ley de Propiedad Horizontal si establece en su artículo 74 la prohibición de olores o partículas u otros elementos que trasciendan al exterior que afecten los niveles tolerables para la convivencia.

Artículo 74. Niveles de Inmisión Tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.”

El Administrador está OBLIGADO a hacer cumplir la Ley Antitabaco en la Propiedad Horizontal

Así lo establece la Ley 1335 de 2009 en su artículo 20 “ Los propietarios, empleadores y administradores de los lugares a los que hace referencia el artículo 19 tienen las siguientes obligaciones:

- a) Velar por el cumplimiento de las prohibiciones establecidas en la presente ley con el fin de proteger a las personas de la exposición del humo de tabaco ambiental;
- b) Fijar en un lugar visible al público avisos que contengan mensajes alusivos a los ambientes libres de humo, conforme a la reglamentación que expida el Ministerio de la Protección Social;
- c) Adoptar medidas específicas razonables a fin de disuadir a las personas de que fumen en el lugar, tales como pedir a la persona que no fume, interrumpir el servicio, pedirle que abandone el local o ponerse en contacto con la autoridad competente.”

¿Qué pasa si el Administrador no hace cumplir la Ley Antitabaco que afecta la convivencia en la Propiedad Horizontal?

El Administrador puede tener serias sanciones, pues la Ley lo obliga a que la haga cumplir.

Artículo 31. Sanciones Por Incumplimiento De Las Obligaciones De Los Propietarios, Empleadores, Representantes Legales Y Administradores. Además de las medidas sanitarias, preventivas, de seguridad y de control para las que están facultadas las autoridades sanitarias y de policía, la violación de las prohibiciones y obligaciones de que tratan los artículos 19 y 20 de la presente ley por parte de los propietarios, empleadores, representantes legales y administradores será sancionada por el Alcalde respectivo con alguna o algunas de las siguientes sanciones:

- 1. Amonestación.*
- 2. Multas sucesivas desde 1 s.m.m.l.v. y hasta por una suma equivalente a 100 s.m.m.l.v.*
- 3. Suspensión temporal o definitiva de la licencia sanitaria.*

Para la aplicación de estas sanciones se seguirá el procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.”

Y por último, recuerde: ¡Mi derecho termina donde empiezan los de los demás!

“Artículo 18. Derechos De Las Personas NO Fumadoras. Constituyen derechos de las personas no fumadoras, entre otros, los siguientes:

- 1. Respirar aire puro libre de humo de tabaco y sus derivados.*
- 2. Protestar cuando se enciendan cigarrillos, tabaco y sus derivados en sitios en donde su consumo se encuentre prohibido por la presente ley, así como exigir del propietario, representante legal, gerente, administrador o responsable a cualquier título del respectivo negocio o establecimiento, se conmine al o a los autores de tales conductas a suspender de inmediato el consumo de los mismos.*
- 3. Acudir ante la autoridad competente en defensa de sus derechos como no fumadora y a exigir la protección de los mismos.*
- 4. Exigir la publicidad masiva de los efectos nocivos y mortales que produce el tabaco y la exposición al humo del tabaco.*
- 5. Informar a la autoridad competente el incumplimiento de lo previsto en la presente ley.”*