

Vestida de lagarterana

Había asumido el encargo de administrar la comunidad como consecuencia de la jubilación del compañero que durante muchos años gestionó el edificio. Otro colega que era copropietario y que en su casa no estaba dispuesto a «hacer nada», le había presentado y recomendado muy vivamente, por lo que resultó elegido y asumió con ímpetu la labor.

La primera papeleta fue la de considerar que Tomás, el portero desde hacía 19 años, había cambiado mucho y tenía ganas de prejubilarse. Pero una cosa fueron las ganas y otra muy distinta la determinación del importe que se debía pagar y el plazo en el que debía abandonar la vivienda de portería. Despedirle costó recibos extras, ese endiablado elemento de financiación que se utiliza en las comunidades. Un drama.

CONSERJE SUSTITUTO

Como Tomás se prejubiló pero no se iba, resultó urgente buscar un sustituto como conserje, es decir, sin vivienda, y de entre los recomendados se seleccionó a

La situación en la comunidad se había hecho insostenible y todo podía estallar en cualquier momento, o al menos así opinaba mi amigo el administrador de la finca...

un muchacho de buena familia y con mala suerte. Se llamaba Ignacio y se comprobó que no tenía «mala suerte», sino que tenía «mal talante» para trabajar. No se conocía cosa más vaga y gandula en las inmediaciones. Se decidió rescindir su contrato en el período de prueba y no le gustó. No le gustó nada. Tan poco le gustó, que amenazó con un contundente puño al administrador.

Fue necesario hacer una nueva selección y, sobre todo, definir qué es lo que la comunidad quería y lo que estaba dispuesta a pagar. Pasaba como siempre: el deseo mayoritario era buen servicio, mucha confianza, poco dinero, muchas horas y total disponibilidad.

En poco menos de dos meses y medio se habían celebrado ya cinco juntas de propietarios extraordinarias, naturalmente con sus convocatorias, sus discusiones, sus enfrentamientos, sus acuerdos adoptados tras infinitas negociaciones, con sus actas correspondientes, con la ejecución de los acuerdos adoptados en cada una de ellas.

El administrador estaba totalmente agobiado cuando se encontró la solución que aparecía como óptima a los ojos de la mayoría. Lucía, que era la esposa de Marcial, el portero de cinco números mas arriba, estaba dispuesta a trabajar en calidad de conserje, porque claro, dormir, tenía que dormir en su casa de cinco números mas arriba. Parecía la persona ideal y como tal fue contratada, dada de alta en la Seguridad Social, informada de cuáles eran sus obligaciones diarias y generales, y puesta sobre aviso de todos los recovecos de la casa y de los proveedores que debería tratar. También se le dijo cómo, cuánto y cuándo iba a cobrar, que era lo más importante.

SEIS JUNTAS MÁS TARDE...

Todo estaba resuelto tras celebrar seis juntas de vecinos, y cuando el administrador se disponía a descansar algo y dedicarse a otros asuntos que había tenido que abandonar por esta casa, le llama nuevamente la señora vicepresidenta y le espeta:

—Pero ahora queda aún un problema muy grave. ¿Cómo vamos a vestir a Lucía?, porque un hombre pase, pero a una mujer, a una conserje... No le vamos a poner uno de esos uniformes horribles que llevan las vigilantes jurados. Usted que tiene experiencia, ¿qué opina?

—Mire señora, por mi vístala cómo quiera, como si quiere de lagarterana, pero por favor déjeme ya respirar un poquito. ■





ADMINISTRACION de Fincas

SEPARATA DEL BOLETÍN DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID
DIRIGIDA A USUARIOS DE VIVIENDAS • N.º 30 • 2004

sumario

PÁG. 2

Servicios comunitarios

El rociador automático

Actualización del convenio de EFU

Ley de Enjuiciamiento Civil

Hacia el desahucio inmediato

PÁG. 3

Ley de Propiedad Horizontal

La responsabilidad del presidente de la comunidad (y II): representación

Comunidades sin barreras arquitectónicas

PÁG. 4

Anekdótico

Vestida de lagarterana

Las fiestas

Las formas, los estilos, los comportamientos cambian. Hasta los conceptos cambian. Si algo define la esencia del ser humano es su capacidad para cambiar. Siempre fue así y, con toda lógica, se supone que así continuará mientras la raza humana perviva.

Observando la convivencia entre vecinos, los administradores de fincas, de un tiempo a esta parte, venimos advirtiendo los problemas que surgen en los inmuebles por causa de las fiestas que, normalmente los más jóvenes suelen organizar en las viviendas que ocupan y por la interpretación, a veces tan distinta, que se le da al asunto desde los diferentes puntos de vista de los intervinientes en el problema.

Nadie podrá negar que, cuando menos, los ruidos se mantienen hasta bien entradas las horas nocturnas y que ello altera el orden establecido. Lo normal es que el buen ánimo de la gente joven, la música reproducida a un nivel más alto de lo prudente, el *bailoteo* y el efecto de las bebidas alcohólicas provoquen risotadas y algarabía suficiente como para motivar las quejas del resto de los vecinos.

Lo habitual entre gente educada es actuar con sentido común, moderar el nivel de ruidos, solicitar excusas y contribuir a dar satisfacción al vecino que reclama su derecho al descanso.

Lo inexplicable, lo intolerable y, a decir verdad, lo menos usual, es la reacción de los que ya están «pasados» de alcohol, o los que, simplemente, no conocieron nunca las más elementales normas de la educación. No es extraño, en estos casos, la desconsideración, la réplica vulgar y grosera, el insulto e incluso la amenaza hacia el «cascarrabias» que se queja y que tiene la «osadía» de solicitar respeto y moderación.

El día siguiente a la fiesta, en los despachos de los administradores se reciben reiteradas consultas y amargas quejas.

Será necesario requerir al propietario y a los ocupantes de la vivienda la conveniencia de no repetir actuaciones similares. Si éstos persistiesen en su conducta, no quedaría más opción que iniciar el procedimiento previsto en la Ley de Propiedad Horizontal para concluir con las oportunas acciones judiciales.

Quizá el resultado ayude a cambiar comportamientos insolidarios.

Los administradores de fincas recomendamos, invariablemente, prudencia, respeto y tolerancia de todos y para todos, y así evitar que el abismo generacional sea cada día mayor.

Separata del Boletín del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

Dirección y Administración:

Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
García de Paredes, 70, 1.º - 28010 MADRID
Tel.: 91 591 96 70 • Fax: 91 446 93 49
<http://www.cafmadrid.es>
Depósito Legal: M-07003-SEP-1985

Redacción

Aranxa Castaño
Alicia Carabaña

Comité de Redacción

Apolonio Dorado, Eulogio Giménez,
Miguel A. Muñoz, Miguel A. Rodríguez

Maquetación, Composición y Fotomecánica:
CICEGRAF, S. L.

Impresión:

EFCA, S. A.

Por cortesía del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid

El rociador automático



En Europa mueren 3.000 personas al año a causa del fuego incontrolado. Por este motivo, Tecnifue-

go-AESPI ha puesto en marcha una campaña in formativa sobre el rociador automático «Sprinkler», un detector y extintor de incendios automático que se activa con el calor y descarga agua sobre el fuego. Se puede colocar en el trabajo, en edificios públicos, en edificios residenciales y, cómo no, en el hogar.

El 98 por 100 de los incendios que se producen en lugares protegidos con rociadores automáticos se controla sin intervención humana y sin llegar a causar daños de consideración.

Los rociadores automáticos proporcionan una gran seguridad, atacando directamente el foco del fuego y rociando agua sólo sobre las zonas afectadas. Además poseen un mecanismo que evita que se pongan en funcionamiento innecesariamente.

No requieren mantenimiento durante décadas y existe una gran variedad de modelos que se adecuan a todos los ambientes guardando la estética. ■



Conocida la subida del 2,8 por 100 en el IPC interanual al mes de noviembre de 2003, desde enero de 2004 se incrementará ese porcentaje en los diferentes con-

ceptos salariales de los empleados de fincas urbanas.

El salario base inicial mensual de los mismos, en todas sus categorías y a tiempo completo, será de 475,46 euros. Los que trabajen en condición de jornada parcial, el salario será proporcional a las horas contratadas, teniendo en cuenta la jornada ordinaria de 40 horas semanales.

Se establecen también en la actualización del convenio los posibles descuentos por casa-habitación y los diferentes complementos salariales que se otorgan a los empleados de fincas urbanas en el caso de realizar tareas especiales (retirada de basuras, garaje, jardín, piscina, correspondencia, uso del teléfono propio, plus de transporte y jubilación). ■



L.E.G.O.

Hacia el desahucio inmediato

En la actualidad, desahuciar a un inquilino moroso supone un largo proceso judicial que puede durar desde los ocho meses hasta casi dos años. Esta es una de las razones que con mayor frecuencia disuade a los propietarios de su intención de alquilar.

Con la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil se pretende que este período de tiempo se reduzca hasta los dos meses, y se espera conseguirlo gracias a la extensión a la materia civil de los

juicios rápidos que actualmente se celebran en el área penal. Asimismo, se pretende ampliar el horario laboral de los juzgados, que abrirán sus puertas por las tardes para solucionar problemas familiares, de desahucios y de reclamaciones inferiores a 3.000 euros.

Así, a partir del próximo mes de mayo en los municipios con legislación separada se crearán las llamadas Oficinas de Señalamiento Inmediato, que fijarán el día y la hora de la vista en el momento en que el letrado presente la demanda de desahucio. ■

Con los juicios civiles rápidos, el desahucio podría durar dos meses.



Fotos: Archidona



La responsabilidad del presidente de la comunidad (y II): representación

La representación legal en juicio de la comunidad en todos los asuntos que afectan a la comunidad es consustancial al cargo de presidente, si bien distinguimos entre dos situaciones: la del inicio de demanda o la de la defensa. En el primer caso, salvo excepciones, esta función deberá estar respaldada por un acuerdo previo de la junta. En el segundo caso, la defensa, en la mayoría de las ocasiones se hace difícil poder consultar a la junta antes de actuar, por la inmediatez con la que debe producirse la respuesta, lo que no exime de informar de las actuaciones adoptadas en defensa de la junta y de sus intereses.

RESPONSABILIDAD REAL

Esta función es de tal importancia que la desidia o falta de interés de un presidente en su ejercicio, o desatendiendo las citaciones efectuadas, pueden dar lugar a que una comunidad, por la incomparecencia de su presidente o por que éste no adopte con eficacia los medios de defensa de los intereses y derechos de la comunidad, pueda ser objeto de sentencias contrarias e incluso gravosas económicamente para los copropietarios. Éstos podrían, si así lo acuerdan, demandar a ese presidente, exigiéndole costas, daños y perjuicios si se demuestra que según las circunstancias no cumplió con el mandato dado o no ejerció sus funciones.

La responsabilidad civil o penal de un presidente, lejos de ser una cuestión anecdótica, es real, porque todos los actos de un presidente tendrán un efecto inmediato en la marcha de la comunidad. En el caso de las relaciones con terceros, con los que se mantienen contratos de servicios de los que se generan obligaciones para la comunidad, de no ser bien tratadas o negociadas, pueden generar responsabilidades económicas importantes. Lo mismo

ocurre con el abandono del deber de conservar y reparar, de los que se pueden derivar sanciones administrativas e incluso responsabilidad civil, si por esta falta de reparación y conservación se pudieran producir daños físicos o materiales.

El presidente no puede obviar su cargo y mucho menos desaparecer no actuando y omitiendo toda responsabilidad. Su responsabilidad es la del mandatario, y de no cumplir con sus obligaciones, con los acuerdos de ejecución adoptados, incurre en responsabilidad por los daños y perjuicios que se irroguen a la comunidad. Esta responsabilidad, que es exigible por llevar a cabo una conducta contradictoria (no cumplimiento de las funciones

asignadas), por un mal cumplimiento (lo mal hecho, ya sea irregular o parcialmente) o por la extemporaneidad del cumplimiento (no considerar los plazos de una acción para su ejecución cuando éstos son esenciales), es catalogada como contractual, si bien también existen conductas que pueden generar una responsabilidad de tipo extracontractual, siendo importante distinguir una u otra conducta, pues los tiempos de prescripción de una u otra van de los 15 años al año.

Todo lo visto genera una responsabilidad civil, pero existen conductas que de producirse y estar tipificadas por el Código Penal, como sería una apropiación indebida de fondos, generarían una responsabilidad penal. ■

Comunidades sin barreras arquitectónicas

Tras la publicación en el Boletín Oficial del Estado de la Ley 53/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad («Ley de igualdad de oportunidades»), se han producido modificaciones en los artículos 10, 11 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) con el objetivo de suprimir las barreras arquitectónicas en las comunidades de propietarios.

Así, el artículo 10 establece la obligación de la comunidad de realizar en los elementos comunes las obras necesarias o la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos para el uso adecuado de los mismos por parte de discapacitados y personas mayores de 70 años. La condición es que vivan, trabajen o presten servicios en el inmueble y que el importe de las obras no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

No obstante, la nueva redacción del artículo 11 de la LPH especifica que en el caso de que se adopten válidamente los acuerdos para la realización de las obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago aun cuando su importe exceda el de tres mensualidades ordinarias.

El artículo 17 de la LPH, según las modificaciones introducidas por la «Ley de igualdad de oportunidades», establece que este tipo de obras, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11, requieren la aprobación de la mayoría de los propietarios que a su vez representan la mayoría de la cuotas de participación. ■

