



Colegio Administradores de Fincas Santa Cruz de Tenerife

SEPTIEMBRE 2020

COLEGIADOS

NÚMERO 1
BOLETÍN TRIMESTRAL

EDITORIAL

Ocupa y okupa

La ocupación de viviendas y locales no es un hecho nuevo, al menos en nuestro país. Ya entre los años 60 y 70 se llevaron a cabo un gran número de ocupaciones ilegales ante la necesidad de dar alojamiento, en las ciudades, a la población procedente de las zonas rurales.

Posteriormente, en los años 80, es cuando surge el movimiento okupa, con, al parecer, intención social y/o política, con base en el derecho constitucional a una vivienda digna. Pero si esa puede ser la visión, digamos, bohemia o romántica de la propuesta en sus comienzos, hoy en día se trata de un auténtico atentado a nuestro derecho de propiedad individual.

Nuestra profesión nos muestra a diario la cara amarga de esta situación. Las comunidades sufren este problema, habida cuenta de la falta de civismo de los ocupantes "ilegales". Pero la mayor tragedia es la del propietario que, de la noche a la mañana, ve invadida su vivienda o local, además de los cuantiosos daños que suelen ocasionar.

Alrededor de este problema se sustentan, en muchas ocasiones, oscuros intereses, creando una trama de negocio completamente ilegal y mafiosa que se extiende como una plaga, haciendo inviable la convivencia. Mientras que los legisladores, que deben velar y garantizar el bienestar y seguridad de todos, prefieren ignorarlo, y evitan adoptar las medidas que realmente deben tomarse.

Una vez más, creemos en la capacidad y posibilidades de acción de nuestra profesión. Y, desde esta posición, nos ofrecemos a colaborar en la resolución de este problema que exige cambios inmediatos en la legislación, en defensa, no solo de los propietarios, sino también de aquellos que precisan atención social a sus problemas de alojamiento. A los que hay que diferenciar de aquellos que se han acostumbrado a vivir a costa del sistema.



CAF Santa Cruz de Tenerife



MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835



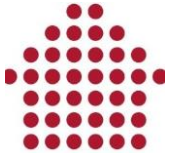
CONTACTO:

Bethencourt Alfonso, nº33 - 4º
38002 - Santa Cruz de Tenerife
Teléfono: (+34) 922 28 95 55

Contenido:

Editorial	1
Preguntas al administrador	2
Historias... verídicas	3
Apuntes técnicos	4
Violencia de género	5

Preguntas al administrador

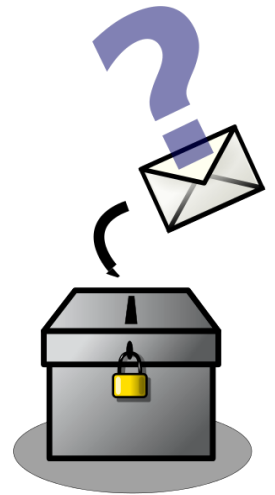


¿Es posible votar sobre un acuerdo en Junta General de forma secreta?

Lo que se plantea no es posible. Todos los acuerdos exigen la doble mayoría, tanto de propietarios como de cuotas. En el caso de la mayoría simple en segunda convocatoria, cito textualmente, "serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes".

Por ejemplo, si el vecino A tiene un 3,40 % de cuota de participación y el vecino B tiene un 11,90 %, ¿cómo contabilizas la suma de las cuotas, si se ha votado de forma secreta? Se podrán contar los votos por propietario (dejando claro que cada propietario tiene un voto independientemente del número de propiedades que ostente), pero no por cuotas (la suma de los coeficientes de las propiedades de cada vecino). Por tanto, es imposible que se cumpla el requisito de la doble mayoría que exige la ley y, además, podría ser motivo de impugnación en los tribunales, conforme a lo establecido en el artículo 18, 1. A) de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Sin embargo, en el inusual caso de que todas las propiedades tuvieran exactamente el mismo coeficiente, a través de una votación secreta se podría determinar fácilmente tanto el número de propietarios como el de cuotas que han votado a favor o en contra.



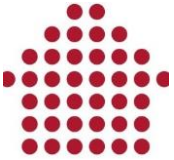
Jorge Agudo Suárez

Este es el criterio profesional del colegiado 706. El Colegio de Administradores de Fincas no se identifica necesariamente con las opiniones aquí expuestas



Historias... verídicas

La mosca descabezada



Me alegro de no haber perdido mi capacidad de asombro, aunque muchas veces te lo piensas. No quiero caer en la apatía y en eso que se dice mucho ahora, de pasar de todo. La vida no es fácil, desde luego, pero hay que saber pararse en esas situaciones, en esos detalles que nos van a permitir, esbozar una pequeña sonrisa.

Me llama al despacho el conserje de una finca, muy alarmado. Al parecer una vecina mantiene una acalorada discusión con la empleada de la limpieza y, por el tono que empieza a tomar, es posible que se llegue a algo más que palabras.

Saco del armario, la coraza y el casco, que guardo para las ocasiones especiales y me voy a la finca.

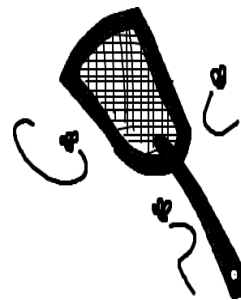
Discretamente me acerco al conserje, que me esperaba en el portal y le pregunto por lo sucedido, a lo que, con más guasa que preocupación, me dice al oído: - Están discutiendo por el cadáver.

Con lo que extrañado, me dirijo al descansillo entre el segundo y tercer piso, donde, en una discusión que no había quién entendiera, se encontraban las contendientes, enzarzadas a gritos. Después de pedirles calma y silencio una veintena de veces, al fin accedieron. Yo, al principio, pensé que se trataba de una discusión por la falta de limpieza, algo que habría quedado sucio, en fin, que se yo.

La vecina, una señora muy mayor, me contaba que la limpiadora había matado a un moscardón y que al caer al suelo y barrerlo, con el cepillo le había quitado las alas y la cabeza y eso había sido un acto deplorable. Ante tal afirmación pueden ustedes imaginarse la cara de panoli que se me pudo poner.

Como además la buena señora, buscaba en mí, como administrador, que le diera la razón y regañara a la limpiadora. Después de dirigir la mirada a la muchacha con una insinuación de guiño, que la chica entendió perfectamente, le dije poniendo cara muy seria: - Espero que sea la última vez que hace una cosa así, la próxima vez que encuentre un cadáver, lo barre usted completo.

La anciana señora, vio así satisfechos sus deseos y entró en su casa, no sin antes darme las gracias. Y la muchacha, que no acaba de salir de su asombro, al final comprendió que hay personas y cosas con las que no se debe y no se puede discutir.



Pedro Palencia

COLEGIADOS

Apuntes técnicos

Patología estructural, mucho más que un problema.

Dentro del ámbito de la arquitectura vamos siendo conscientes de que, en la actualidad y, cada vez más, están apareciendo grietas en los pilares de muchos edificios. Es más, dichas construcciones carecen de un recubrimiento adecuado según la normativa vigente, lo que ocasiona numerosos desperfectos y grietas en la estructura de los mismos, siendo esto el precedente de un grave y a veces inminente peligro de estabilidad estructural del edificio.



Uno de los principales motivos, entre otros, es que el recubrimiento de hormigón de las estructuras que se usaba antiguamente era insuficiente, lo que ocasiona que el dióxido de carbono de los vehículos —especialmente en los garajes—, el ambiente marino, los errores y defectos en la construcción o, incluso, la defectuosa mano de obra durante el proceso constructivo, afecta a la citada estructura en forma de óxido de hierros, grietas, pérdida de masa, etc... apareciendo los primeros síntomas en las estructuras de los edificios, lo que implica un grave detrimento estructural en su estabilidad. No debemos restarle importancia, sino que, por el contrario y, en aras de no agravar la solución, hay que ponerse en manos de un arquitecto especialista lo antes posible



En nuestro despacho, "Marrero & Asociados", tenemos un recorrido de más de 50 años de antigüedad en esta especialidad, en los que nos hemos dedicado a resolver estos defectos/patologías en los diferentes ámbitos de la arquitectura



Desde aquí hacemos un llamamiento, con cierta preocupación, con el fin de que los administradores de fincas informen a los propietarios y/o Comunidades acerca de posibles grietas en las estructuras de sus edificios, pues un primer diagnóstico a tiempo evita un empeoramiento exponencial del problema y, sobre todo, el aumento de los costes económicos de su reparación, que a la larga puede ser ingente.



Asesoramiento experto

Victoria Marrero Forniés

Arquitecta Col. 3673

TLF: 679 487 081

victoria@marreroyasociados.es

(((**La Escalera alerta**)))

No al Silencio Cómplice

Podría ser
tu **Madre**,
tu **Hermana**,
tu **Hija**.

Pero es
tu Vecina

La vecindad
puede ayudar

Piensa si
te estuviese
pasando a ti.

¿Te
arrepientes
de no haber
actuado?

Llama al

1-1-2