



Colegio
Administradores de Fincas
Santa Cruz de Tenerife



Editorial:

Seguridad y prevención, nuestra forma de gestionar



Contenido:

Editorial	1
Preguntas al administrador	2
Obras sin autorización: cómo actuar y que derechos tiene la comunidad	3
¿Sabías que...?	4
¿Cómo preparar una junta de propietarios sin conflictos?	5
Minidiccionario de Junta de Propietarios	6
Dimitir no es abandonar: el derecho a decir basta	7
Palomas en la comunidad: lo que parece tierno, puede ser un problema	8
“Tu casa también tiene huella, pero puedes reducirla”	10
Trucos reales para ahorrar en mantenimiento sin perder calidad	12
La compañía que no se mide en palabras	14
Pequeñas noticias	16
Palique sin junta ni cargo	17
La soledad no deseada en las comunidades de Propietarios	20
Nuestro apoyo	27

Entre boletín y boletín, en el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife hemos vivido acontecimientos que van mucho más allá del ámbito profesional. Son acciones que impactan directamente en las comunidades de propietarios y, por extensión, en la sociedad.

Uno de los temas que nos ha ocupado recientemente es la prevención ante una posible erupción volcánica en Tenerife. Nos sumamos a la iniciativa del Cabildo Insular, con una charla en el ciclo de conferencias celebradas en Garachico, y organizamos una jornada específica sobre cómo deben actuar los administradores de fincas en situaciones de emergencia. Porque estar preparados es una responsabilidad compartida entre todos, incluidas las comunidades.

En ese encuentro, la colegiada de La Palma Nuria Viña nos explicó en primera persona el trabajo derivado de los efectos del volcán. Su testimonio fue clave para entender qué funcionó, qué se puede mejorar y cómo podemos anticiparnos. Además, el Colegio llevó a cabo un simulacro de actuación en emergencias, para poner a prueba nuestro protocolo y mejorar medidas.

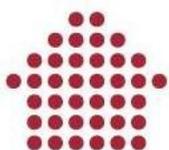
Otro hito reciente fue la celebración de las VII Jornadas Jurídicas y de Mediación en Canarias, en las que se abordaron temas que afectan directamente a las comunidades, de propietarios como el

alquiler vacacional en Canarias y la aplicación de los MASC (Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos). También, sentencias recientes del Tribunal Supremo que resuelven casos de comunidades y la mediación, como mecanismo alternativo de solución de conflictos en este mismo ámbito.

Como ven, son cuestiones relevantes para dar una respuesta adecuada a los propietarios y en particular en la resolución de conflictos, que pueden acabar, o no, en litigios judiciales. Llegado ese caso, hay que saber que antes habrá que acudir a los MASC y, en otros casos, conocer qué cabe esperar antes de gastar el dinero de la comunidad en una demanda. También, la posibilidad de la mediación para no romper la convivencia.

En línea con lo anterior, en este número destacamos una iniciativa del Ayuntamiento de Los Realejos, en la que los administradores de fincas colaboramos para evitar daños causados por palomas en los edificios. Un ejemplo claro de lo que decíamos de la importancia de la prevención, por un lado, y, por otro lado, para evitar conflictos. Porque prevenir es curar y, para los administradores de fincas, cuidar.

Luis García González
Presidente del CAF de SC de Tenerife



Colegio
Administradores de Fincas
Santa Cruz de Tenerife

CONTACTO:

www.caftenerife.org

Email: secretaria@caftenerife.org

Teléfono: (+34) 922 28 95 55

Preguntas al administrador de fincas colegiado



¿Tendré derecho a voto en la Junta General si las cuotas que aún debo a la Comunidad, en el momento de inicio de la reunión, lo son en concepto de derrama extraordinaria?

No. La Ley es muy clara al respecto, y habla de "todas las deudas vencidas con la Comunidad". Por tanto, tendrá derecho a asistir y a opinar, pero a la hora de votar, ni su voto como propietario ni su cuota de participación (doble mayoría), serán computadas a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en la Ley de Propiedad Horizontal. Por otra parte, la Comunidad no puede permitir que vote un vecino que mantiene deudas con la misma, ya que, si ese voto que se admite en contra de un precepto legal de carácter imperativo fuera decisivo para la adopción de un acuerdo, tanto el voto, como el acuerdo mismo podrían ser anulados en una posible impugnación judicial.

Una vez solicitado por parte de un comunero la inclusión en el orden del día de un asunto, ¿Podría el presidente decidir sobre su inclusión o no en la convocatoria?

No. El Artículo 16.2 de la LPH es claro al respecto e indica textualmente "el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre". El propietario interesado deberá dirigir escrito al presidente (o en su caso al secretario-administrador) y expresar claramente los asuntos que desea sean tratados en la reunión. Esto será así, salvo que claramente esté fuera de lugar o sea improcedente por no pertenecer al ámbito comunitario. En cualquier caso, si hay dudas, que sea la propia Junta la que decida sobre la improcedencia o no del asunto a tratar. Hay que tener presente que no se pueden adoptar acuerdos si su inclusión previa, debate y aprobación en el orden del día de la convocatoria de Junta General.

Jorge Agudo Suárez
Vicepresidente 3º Junta de Gobierno
del CAF de SC de Tenerife

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

Aviso legal y derechos de autor del boletín

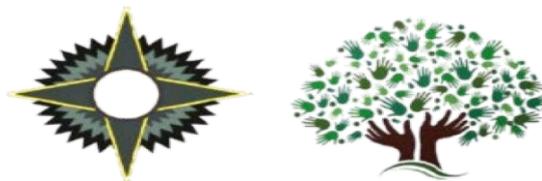
Los contenidos aquí publicados han sido elaborados con fines divulgativos, y reflejan orientaciones generales sobre temas relacionados con la vida en comunidades de propietarios, la normativa vigente y la accesibilidad.

La información no sustituye el asesoramiento profesional ni tiene carácter vinculante. Para casos concretos, consulte con su administrador colegiado.

Salvo que se indique lo contrario, los textos son originales y propiedad del Colegio. Se permite su reproducción siempre que se cite la fuente.

Las imágenes utilizadas en este boletín han sido generadas con licencia libre o creadas expresamente para este medio.

© Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, 2025.



GAE COMUNIDADES SUR SL

Obras sin autorización: cómo actuar y qué derechos tiene la comunidad

En muchas comunidades, todo va bien... hasta que un día alguien ve que el vecino del bajo ha cerrado la terraza, que en un trastero han abierto una puerta nueva, o que el del ático ha montado una pérgola con luces y toldos. Entonces llegan las dudas: ¿puede hacerlo? ¿tenía permiso? ¿se ha aprobado en Junta? Y si no lo ha hecho... ¿qué puede hacer la comunidad?

Las obras sin autorización previa son una de las causas más habituales de conflicto entre vecinos. Y aunque muchas veces se justifican como mejoras personales o "pequeños cambios", lo cierto es que **pueden afectar gravemente a los elementos comunes, al valor del edificio y a los derechos del resto de propietarios.**

La **Ley de Propiedad Horizontal**, en su artículo 7.1, establece con claridad que **ningún propietario puede realizar alteraciones en elementos comunes sin consentimiento de la comunidad**, ni siquiera aunque la modificación se haga "dentro" de su vivienda o local. Esto incluye fachadas, patios, balcones, cubiertas, estructuras, instalaciones generales, conducciones, etc. También afecta a cerramientos, rejas, puertas, ventanas o revestimientos que cambien la estética del edificio.

¿Significa eso que todo está prohibido? No. Pero significa que **si se quiere hacer una obra que afecta a zonas comunes o a la imagen del edificio, hay que pedir permiso y obtener aprobación en Junta.** En algunos casos, además, se necesitará mayoría cualificada o incluso unanimidad, según el tipo de actuación.

Cuando un vecino realiza obras sin autorización, **la comunidad puede actuar**, siempre que lo haga dentro de los plazos legales. Lo más aconsejable es:

- Requerir al propietario por escrito, a través del presidente o el administrador, para que cese las obras y reponga la situación anterior.
- Si no hay respuesta, convocar Junta y acordar el inicio de acciones legales, dejando constancia clara del incumplimiento.
- En caso necesario, acudir a los tribunales. El plazo legal para impugnar este tipo de actuaciones es de un **año desde que finalizó la obra** o desde que la comunidad tuvo conocimiento de ella.



Es importante no dejar pasar el tiempo, ya que el **principio de consentimiento tácito** puede jugar en contra si no se actúa con diligencia. Si la comunidad sabe de una obra y no dice nada durante años, podría interpretarse que consintió la modificación.

También es fundamental mantener la comunicación. A veces, los conflictos surgen por falta de información o por

desconocimiento de las normas.

"La comunidad puede actuar, siempre que lo haga dentro de los plazos legales."

.../...

Pág. Sig.



Por eso, muchas comunidades aprueban reglamentos internos o normas de convivencia que especifican qué obras requieren autorización, qué procedimiento seguir y cómo presentar los proyectos.

El administrador de fincas colegiado puede asesorar en estos casos, canalizar la documentación, verificar si la obra requiere permiso municipal, y actuar como mediador antes de que el problema escale. Su intervención es clave para resolver de forma eficaz y ordenada, evitando enfrentamientos personales o acciones precipitadas.

Respetar las normas no es una cuestión de burocracia. Es una forma de proteger el valor del edificio, la seguridad de todos y la convivencia en el día a día. Porque en una comunidad de propietarios, **cada obra no autorizada no es solo un cambio privado: es una alteración que nos afecta a todos.**

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

¿Sabías que...?

► ¿Qué dice el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal?

Pocas leyes nos afectan tanto en el día a día como la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), y sin embargo, muchos propietarios no saben qué dice. Vamos a empezar por el principio: el artículo 1, que define exactamente qué es eso que tenemos cuando compramos un piso.

Este artículo explica que la Ley se aplica a un tipo especial de propiedad que combina dos derechos inseparables:

Un derecho exclusivo sobre tu vivienda o local. Es decir, tu piso es tuyo, lo puedes usar, alquilar o vender como cualquier otro bien. Se trata de una propiedad "singular y delimitada".

Un derecho compartido sobre los elementos comunes del edificio. Es decir, también eres copropietario del portal, la escalera, el tejado, las bajantes, los patios, el ascensor... aunque no vivas en el último piso ni uses el ascensor. Esa parte común no se puede separar de tu piso: va incluida siempre.

En resumen: cuando compras un piso, compras también una parte del edificio entero, y con ella, derechos... y deberes.

Este principio está basado en el artículo 396 del Código Civil, que habla de cómo se reparten los elementos comunes en inmuebles divididos en pisos. Pero la LPH va más allá, regulando la convivencia, los órganos de gobierno (Junta, presidente, administrador), el reparto de gastos, las mayorías y todo lo relacionado con la vida en comunidad.

Por eso es tan importante recordar: nadie vive del todo solo en un edificio de propiedad horizontal. Por más que quieras cerrar tu puerta y olvidarte del resto, formas parte de un conjunto. Y ese conjunto tiene reglas que nos protegen a todos, siempre que las conozcamos y respetemos.

"Cuando compras un piso, compras también una parte del edificio entero y con ella, derechos ...y deberes."



¿Cómo preparar una junta de propietarios sin conflictos?

Convocar una junta de propietarios no debería ser, por sistema, una causa de ansiedad vecinal. Sin embargo, en muchas comunidades la palabra "junta" sigue provocando escalofríos. Hay quien ya anticipa discusiones, otros llegan con los nervios en punta, y no faltan quienes deciden no asistir para ahorrarse el mal rato. Lo paradójico es que, bien organizada, una junta no solo puede evitar conflictos, sino reforzar la convivencia. La clave está, como tantas veces, en la preparación.

Todo empieza por la convocatoria. Parece un trámite sencillo, pero su redacción y envío son el primer termómetro del ambiente que tendrá la reunión. Un orden del día mal planteado, vago o poco comprensible es una invitación al malentendido. No basta con escribir "ascensor" o "obras" y confiar en que todos entenderán lo mismo. Detallar con claridad qué se va a tratar —"sustitución del ascensor, presupuesto adjunto"— da seguridad, permite prepararse y reduce el margen para sorpresas que encienden los ánimos.

Tan importante como el contenido es el modo en que se comunica. La Ley de Propiedad Horizontal exige que la convocatoria se envíe con al menos seis días de antelación, pero no menciona lo fundamental: que debe llegar realmente a todos los propietarios. En comunidades con viviendas alquiladas o segundas residencias, el riesgo de dejar a alguien fuera es real. Mantener actualizados los datos de contacto y utilizar medios seguros —correo certificado, plataformas digitales con confirmación, etc.— no es un lujo, es una garantía de transparencia y legalidad.

Cuando la reunión incluye decisiones complejas o de cierto impacto económico, adjuntar documentación previa es una buena práctica. Proyectos de obra, comparativas de presupuestos o informes técnicos deben compartirse con antelación. Esto permite que cada propietario forme su opinión con calma, consulte dudas y acuda a la reunión en mejores condiciones para decidir. En definitiva, se trata de que la Junta no sea el momento de enterarse de todo por primera vez.

Y no hay que olvidar el escenario. Celebrar la Junta en un espacio adecuado —con luz, sillas suficientes, buena ventilación y sin interferencias— influye más de lo que parece. Un ambiente cómodo



predispone al diálogo. Si, además, se modera con equilibrio y se respetan los turnos de palabra, las posibilidades de que surja el conflicto se reducen notablemente. Aquí, el papel del presidente y del administrador de fincas colegiado es clave. No están para confrontar, sino para canalizar. Escuchar, ordenar las intervenciones, recordar las reglas de votación, aclarar dudas legales... Su función no es imponer acuerdos, sino facilitar que estos se construyan desde el respeto. Y, cuando se produce una tensión, saber pausar, reconducir o incluso suspender temporalmente el punto para evitar que la situación se deteriore.

"Tan importante como el contenido es el modo en que se comunica."

.../...

Pág. Sig.



El respeto mutuo durante la reunión no es solo cuestión de educación, sino de eficacia. Una Junta en la que se interrumpe constantemente, se alzan las voces o se lanzan descalificaciones es también una Junta improductiva. Los acuerdos quedan en entredicho, las actas se complican y lo que debería resolverse en una tarde puede acabar en los tribunales.

Por eso conviene recordar, desde el principio, que todos tienen derecho a expresarse... pero también la responsabilidad de hacerlo con respeto.

Otro aspecto esencial es la claridad en los acuerdos. Qué se aprueba, con qué mayoría, qué consecuencias tiene, en qué plazos se ejecutará... Todo debe quedar reflejado en el acta de forma precisa. Las fórmulas ambiguas o las decisiones "en el aire" son fuente segura de problemas posteriores. Lo que no queda claro hoy, se convierte en motivo de discusión mañana.

Pero la preparación de una Junta no termina cuando se cierra la reunión. Enviar el acta cuanto antes, comunicar los acuerdos a quienes no asistieron, empezar a ejecutar lo aprobado... Todo forma parte de una gestión que inspira confianza. Y esa confianza, cuando se construye con transparencia, hace que las siguientes reuniones se vivan con menos tensión y más participación.

Muchas veces, el problema no está en lo que se decide, sino en cómo se llega a decidirlo. Una Junta eficaz no es aquella en la que todos están de acuerdo, sino aquella en la que se puede discrepar sin romper la convivencia. En la que se escuchan distintas posturas, se vota con garantías y se respeta el resultado, aunque no guste a todos.

Porque al final, no se trata solo de votar. Se trata de convivir... también cuando toca decidir.

"Por eso conviene recordar, desde el principio, que todos tienen derecho a expresarse... pero también la responsabilidad de hacerlo con respeto."

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

Minidiccionario de Junta de Propietarios

- ▷ **Quórum.** Número mínimo de propietarios que deben estar presentes para que la Junta pueda constituirse válidamente y tomar acuerdos. Si no se alcanza en primera convocatoria, podrá celebrarse en segunda convocatoria con los asistentes.
- ▷ **Mayoría simple.** Se alcanza cuando hay más votos a favor que en contra entre los asistentes con derecho a voto, sin contar las abstenciones. Es suficiente para muchos acuerdos ordinarios.
- ▷ **Mayoría cualificada (3/5).** Requiere el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que representen, a su vez, las tres quintas partes de las cuotas de participación. Es necesaria para ciertos acuerdos importantes, como el arrendamiento de elementos comunes o la instalación de servicios colectivos.
- ▷ **Unanimidad.** Todos los propietarios deben votar a favor del acuerdo. Es imprescindible cuando se pretende modificar el título constitutivo, los estatutos o se afectan derechos fundamentales de los propietarios.
- ▷ **Voto ponderado.** El valor del voto de cada propietario se determina por su coeficiente de participación, no por el número de personas. Esto garantiza que la votación se ajuste al porcentaje de propiedad de cada unidad.

Dimitir no es abandonar: el derecho a decir basta

En la vida profesional del administrador de fincas, no todas las comunidades permiten ejercer la gestión con garantías. A veces, la relación se deteriora, el clima se vuelve irrespirable, la colaboración desaparece o, directamente, se cruza la línea del respeto. Y entonces surge una pregunta incómoda: ¿puede un administrador dimitir?

La respuesta es sí. Y más aún: en determinadas circunstancias, no solo puede, sino que debe. La dimisión no es un abandono. Es un acto legítimo y ético cuando la continuidad del cargo compromete la dignidad, la independencia o el cumplimiento de las funciones profesionales. No se puede exigir a ningún administrador que permanezca en un entorno hostil, sin respaldo, sin confianza o sometido a presiones y descalificaciones continuas.

Existen causas perfectamente válidas para cesar en la administración de una comunidad: desde la pérdida de confianza y el incumplimiento de obligaciones por parte de la Junta, hasta situaciones más graves como amenazas, acusaciones sin fundamento o bloqueo deliberado de la gestión. En todos estos casos, comunicar de forma clara y ordenada la intención de no continuar no solo es lícito, sino responsable. Lo importante es respetar los plazos, las formas y, si procede, dejar constancia documental para evitar malentendidos.

Dimitir tampoco es sinónimo de desentenderse. Un profesional puede concluir su etapa en una comunidad con la misma seriedad con la que la empezó: entregando documentación, facilitando la transición y dejando cerradas sus obligaciones pendientes. Pero continuar a toda costa, incluso cuando se ha perdido la capacidad de actuar con objetividad, no beneficia a nadie. Ni al administrador, ni a la comunidad.



Confundir la dimisión con la negligencia o el abandono es un error. Tan erróneo como pretender que un profesional esté vinculado a una comunidad más allá de lo razonable, como si su ejercicio fuera una carga perpetua. Toda relación profesional necesita confianza y condiciones adecuadas. Cuando estas desaparecen, seguir solo agrava el conflicto.

La profesionalidad no se mide solo por el tiempo que se permanece en un cargo, sino también por la capacidad de saber cuándo retirarse con integridad. Porque ejercer bien la administración de fincas también implica saber decir basta.

“Confundir la dimisión con la negligencia o el abandono es un error.”

Palomas en la comunidad: lo que parece tierno, puede ser un problema

Ver una paloma en el alféizar de una ventana puede parecer inofensivo. Ver cinco en la azotea puede hasta parecer pintoresco. Pero cuando las palomas pasan a formar parte del paisaje habitual de una comunidad, ya no estamos ante una estampa urbana: estamos ante un problema.

Las palomas, aunque populares en parques y plazas, se convierten en una fuente de conflicto cuando colonizan cornisas, terrazas, azoteas o patios de edificios residenciales. No solo ensucian. También deterioran estructuras, obstruyen bajantes y canaletas, transmiten enfermedades y, en muchos casos, dividen a los propios vecinos entre quienes las alimentan y quienes sufren las consecuencias.

El principal problema suele comenzar cuando alguien, con buena intención, empieza a darles comida en zonas comunes o desde su propia vivienda. Lo que parece un gesto de cariño puede atraer a decenas de aves en poco tiempo. Y con ellas llegan los excrementos ácidos que dañan fachadas, el ruido constante, los nidos en rincones inaccesibles y la proliferación de parásitos como ácaros y garrapatas.

Desde el punto de vista sanitario, las palomas urbanas pueden ser portadoras de enfermedades como la salmonelosis, la histoplasmosis o la criptococosis. Aunque el riesgo de contagio directo no es elevado, la acumulación de heces secas en cornisas y respiraderos representa un foco biológico que las comunidades no pueden ignorar.

Pero más allá de la salud, también está la convivencia. En muchos edificios se han producido tensiones reales por este motivo: vecinos que se enfrentan en las juntas, propietarios que presentan quejas formales y administradores que tienen que mediar en lo que empieza como un simple malentendido y termina en conflicto abierto.

Conviene recordar que, en la mayoría de municipios, **alimentar palomas está expresamente prohibido** por las ordenanzas de salubridad urbana. En Santa Cruz de Tenerife, por ejemplo, **se prohíbe alimentar animales en la vía pública o desde ventanas y azoteas si ello causa insalubridad o molestias al vecindario**, y el incumplimiento puede acarrear sanciones económicas.

Además, cuando el problema se agrava y hay daños en elementos comunes, la comunidad tiene la obligación de actuar. No solo por higiene, sino también por responsabilidad. En estos casos, se recomienda acudir a **empresas especializadas en control de aves**, que pueden instalar sistemas disuasorios como pinchos, redes o repelentes sin dañar a los animales, tal y como exige la normativa.

El administrador de fincas colegiado puede ser clave para detectar el problema a tiempo, asesorar sobre la normativa local, proponer soluciones técnicas y coordinar la intervención si la Junta lo aprueba.

“...en la mayoría de municipios, alimentar palomas está expresamente prohibido por las ordenanzas de salubridad urbana.”





También puede mediar si hay vecinos que insisten en alimentar a las aves pese a las advertencias, ya que esto afecta al uso y disfrute de zonas comunes por parte del resto.

Prevenir siempre será mejor que limpiar después. Y, en este caso, también es más barato. Retirar excrementos ácidos, reparar cornisas, desatascar bajantes o tratar plagas secundarias genera costes evitables con una gestión anticipada.

Por eso, si en tu comunidad empiezan a aparecer palomas con frecuencia, no lo dejes pasar. Habla con tu administrador, convócalo en Junta, propón soluciones y —sobre todo— evita alimentar a las aves desde casa. Lo que parece un gesto tierno, puede tener consecuencias no tan dulces para todos los que comparten el edificio.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife



Sabías que... las palomas pueden causar más problemas de los que parecen

· **Una sola pareja de palomas puede tener hasta 12 crías al año.** Su capacidad de reproducción es continua durante todo el año en climas suaves, lo que hace que una pequeña colonia pueda multiplicarse en pocos meses.

· **Sus excrementos son altamente corrosivos.** Contienen ácido úrico, que deteriora fachadas, cubiertas y elementos metálicos como barandillas, canalones o aires acondicionados. A la larga, su limpieza supone un gasto importante para las comunidades.

· **Pueden transmitir enfermedades y parásitos.** Aunque no siempre representen un riesgo directo, su presencia masiva puede favorecer la aparición de ácaros, bacterias y hongos que afectan a la salud y al mantenimiento del edificio.

· **Alimentarlas está prohibido en la mayoría de los municipios.** Las ordenanzas de salubridad urbana sancionan darles comida en portales, azoteas o espacios públicos. Además, esa práctica incrementa el número de aves y dificulta el control.

· **Los métodos disuasorios deben ser seguros y respetuosos.** Existen sistemas autorizados —como pinchos, redes o geles repelentes que no dañan a las aves y evitan su anidamiento. Siempre deben instalarlos empresas especializadas.

Actuar a tiempo evita males mayores. Cuanto antes se detecta y se corrige la presencia de palomas, más fácil y menos costosa es la solución. Ignorar el problema solo permite que crezca... literalmente.

“Prevenir siempre será mejor que limpiar después. Y, en este caso, también es más barato.”

“Tu casa también tiene huella... pero puedes reducirla”

El cambio climático parece un problema global, lejano, reservado a grandes acuerdos y decisiones internacionales. Sin embargo, también empieza en casa. Cada vez que encendemos una luz, dejamos correr el agua o tiramos la basura sin pensar, estamos tomando pequeñas decisiones que, sumadas a las de miles de vecinos, tienen un impacto real sobre el planeta.

Lo que hacemos —o dejamos de hacer— en nuestras viviendas influye directamente en el consumo energético, en la generación de residuos y en la eficiencia de nuestros edificios.

Por eso, el cambio climático también se combate desde los portales, los garajes y las comunidades de propietarios. No hace falta ser experto en sostenibilidad para contribuir: basta con actuar con cabeza, con sentido común y con voluntad de mejorar. Cada gesto cuenta. Y cuando esos gestos se repiten en cada hogar, la suma puede transformar el modo en que vivimos y cuidamos nuestro entorno.

En este compromiso diario, los administradores de fincas colegiados son aliados clave: orientan, informan y ayudan a las comunidades a avanzar hacia un modelo de convivencia más sostenible.

Y el primer paso empieza dentro de casa. Estos son algunos hábitos sencillos que puedes incorporar en tu vivienda para reducir tu impacto ambiental... y mejorar la vida en comunidad.

1. Controla el consumo eléctrico

Apaga las luces al salir de una habitación y aprovecha la luz natural siempre que sea posible. Sustituye las bombillas tradicionales por LED y evita dejar los aparatos en “modo espera”: siguen consumiendo energía aunque parezcan apagados.

Usar regletas con interruptor o enchufes inteligentes ayuda a cortar por completo la corriente cuando no se necesita.

2. No derroches agua

Cerrar el grifo mientras te cepillas los dientes o lavas los platos puede ahorrar cientos de litros al mes. Instalar reductores de caudal o duchas eficientes cuesta poco y se nota en la factura.

Si detectas una fuga, repárala o avisa al administrador: el agua que se pierde en un edificio también es responsabilidad de todos.

3. Regula la temperatura con cabeza

Ajustar la calefacción o el aire acondicionado solo uno o dos grados puede suponer un gran ahorro. Ventila brevemente por las mañanas y comprueba que puertas y ventanas cierran bien.

Un buen aislamiento no solo mejora el confort, también reduce el gasto energético y las emisiones.

“...el cambio climático también se combate desde los portales, los garajes y las comunidades de propietarios.”





4. Reduce, reutiliza y recicla

Coloca cubos de reciclaje en casa y separa los residuos. Evita los productos de un solo uso y dale nueva vida a lo que aún sirve. Reciclar bien es un hábito sencillo que multiplica su efecto cuando toda la comunidad lo hace.

5. Usa bien los electrodomésticos

Pon la lavadora y el lavavajillas solo cuando estén llenos y elige programas eco. Limpia los filtros del aire acondicionado y del horno con frecuencia. Y si toca cambiar un aparato, busca siempre la **etiqueta energética A o superior**: consume menos y dura más.

6. Consume con responsabilidad

Compra lo que necesitas, apuesta por productos locales y de temporada, y evita el desperdicio alimentario. Cada bolsa, envase o desplazamiento cuenta.

El consumo responsable empieza en el carrito y termina en el cubo de la basura.

7. Suma esfuerzos con tu comunidad

Si tu comunidad plantea instalar paneles solares, mejorar el aislamiento o modernizar la iluminación, participa. La sostenibilidad se construye entre todos.

Un edificio eficiente no solo reduce su huella ambiental, también mejora la calidad de vida y revaloriza las viviendas.

Cuidar el planeta **no es cuestión de grandes gestos, sino de constancia.**

Tu casa también deja huella... pero si cambias pequeños hábitos, esa huella puede convertirse en una señal de compromiso con el futuro.

“Reciclar bien es un hábito sencillo que multiplica su efecto cuando toda la comunidad lo hace.”

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife



Trucos reales para ahorrar en mantenimiento sin perder calidad

Cuando en una comunidad se habla de ahorrar, muchos temen que eso signifique dejar de hacer cosas: no pintar, no arreglar, no invertir. Pero **ahorrar en mantenimiento no es dejar de mantener**. Es hacerlo **mejor, con cabeza, con previsión y con criterio profesional**.

Muchas comunidades malgastan dinero por no revisar sus contratos, por contratar "lo barato que sale caro" o por arreglar siempre a última hora lo que podría haberse prevenido. Aquí van algunos trucos reales —que aplican cada día los administradores colegiados— para **reducir costes sin perder calidad**:

* **Revisar todos los contratos cada dos años**

El mantenimiento de ascensores, puertas de garaje, limpieza o jardinería suele renovarse automáticamente. Pero ¿siguen siendo competitivos esos precios? A veces basta con renegociar o pedir una revisión técnica del servicio para conseguir mejores condiciones... sin cambiar de empresa.

* **Evitar el 'low cost' en reparaciones urgentes**

Contratar a la empresa más barata sin referencias suele terminar en más gastos. Es preferible tener un listado de proveedores de confianza, con experiencia y garantía. Las comunidades asesoradas por administradores colegiados acceden además a empresas recomendadas y convenios con condiciones preferentes.

* **Agrupar servicios en un solo proveedor cuando sea posible**

Hay empresas que ofrecen paquetes de mantenimiento integrales: ascensor, puertas automáticas, extintores, etc. Si el servicio es profesional y transparente, puede significar un ahorro por volumen y una gestión más sencilla.



* **Programar mantenimientos en vez de actuar por averías**

Un motor que se engrasa a tiempo dura más. Un tejado que se revisa antes del invierno no filtra. La prevención es el mejor ahorro. El administrador puede proponer un plan anual de revisión por partidas, evitando reparaciones de urgencia (que siempre cuestan más).

* **Buscar subvenciones antes de acometer obras importantes**

Ya sea accesibilidad, eficiencia energética o instalación de puntos de recarga, muchas actuaciones tienen ayudas públicas. No iniciar nada sin preguntar primero si hay convocatorias abiertas puede suponer un ahorro de miles de euros.

* **Apostar por eficiencia energética en zonas comunes**

Cambiar luminarias por LED, instalar detectores de presencia, ajustar la potencia contratada o revisar la tarifa eléctrica son acciones que no implican gran inversión y generan ahorro desde el primer mes. El administrador puede coordinar el análisis con empresas especializadas.

"Contratar a la empresa más barata sin referencias suele terminar en más gastos."



Evitar derramas acumulando un pequeño fondo de reserva realista

Si se prevé un gasto de mantenimiento importante a medio plazo (pintura, impermeabilización, cambio de bombas), lo ideal es ir destinando una parte de la cuota mensual a un fondo planificado, en lugar de esperar al imprevisto y recurrir a una derrama de golpe.

8. Escuchar a los proveedores, pero decidir con independencia

Algunas empresas ofrecen "mejoras" o "modernizaciones" que no son urgentes ni necesarias. Por eso es clave que las decisiones técnicas se tomen desde el análisis objetivo y no desde la presión comercial.

Ahorrar no es dejar de invertir, es invertir mejor. La diferencia entre una comunidad que gasta menos y una que paga más no está en lo que hace... sino en cómo lo organiza y con qué criterios decide.

Con planificación, asesoramiento colegiado y buenas prácticas, es posible mantener en buen estado el edificio, con control presupuestario y sin perder calidad de vida

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

"Ahorrar no es dejar de invertir, es invertir mejor."



Datos:

- ♦ "El 60% de los gastos comunitarios anuales proviene de contratos fijos."
En muchas comunidades, entre el 50% y el 70% del gasto total corresponde a contratos recurrentes (ascensores, limpieza, luz, seguros, etc.).
- ♦ "Un plan de mantenimiento preventivo puede reducir averías en un 30%."
- ♦ "Revisar contratos cada dos años puede generar ahorros significativos, de entre un 10% y un 20% según el tipo de servicio."

Compañía que no se mide en palabras

Octubre nos recuerda dos realidades que, aunque parezcan distintas, se cruzan más a menudo de lo que imaginamos: el Día Mundial de los Animales y la campaña sobre la soledad no deseada impulsada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

Dos llamadas de atención sobre algo que solemos olvidar en nuestra vida cotidiana: el valor de la compañía ya sea de una persona o de un animal.

En nuestras comunidades de propietarios hay vecinos que comparten pasillo, escalera y azotea, pero no palabras. Personas mayores que viven solas, que apenas salen o que solo encuentran una mirada amable en el perro que las espera cada día al volver a casa. Esa realidad, silenciosa pero presente, afecta al bienestar emocional, la salud mental y la sensación de pertenencia.

Y no siempre se ve, porque la soledad no deseada no hace ruido: se esconde tras las puertas cerradas, los saludos de compromiso o las prisas del ascensor.

Los animales, más que compañía

Tener un animal en casa no es solo una elección afectiva: es una manera de llenar el silencio, de mantener rutinas, de cuidar y sentirse cuidado. Un animal no pregunta, pero acompaña; no habla, pero escucha; no exige, pero enseña.

Numerosos estudios confirman que **las mascotas ayudan a reducir el estrés, mejoran el estado de ánimo y fomentan la actividad física**, especialmente entre las personas mayores o quienes viven solas. Pero más allá de los beneficios individuales, **los animales también crean vínculos entre vecinos**.

El perro que sale a pasear cada mañana, el gato que asoma desde la ventana o la charla improvisada en el portal sobre una mascota son pequeños gestos que rompen el aislamiento y **humanizan la vida comunitaria**.

Por eso, la convivencia con animales no debería entenderse como una fuente de conflictos, sino como una oportunidad para construir comunidades más amables y conectadas.

Cumplir las normas, cuidar los espacios comunes y respetar al resto de vecinos es perfectamente compatible con reconocer que, para muchas personas, **su animal es su familia, su rutina y su consuelo**. Una convivencia responsable no solo protege el entorno, también refuerza la empatía y el respeto mutuo.

Una comunidad que acompaña

El papel de los administradores de fincas y las comunidades es más importante de lo que parece.

Un edificio puede ser mucho más que un conjunto de viviendas: puede convertirse en una red silenciosa de apoyo, un espacio donde se fomenten los vínculos humanos además de los acuerdos formales.

“Una convivencia responsable no solo protege el entorno, también refuerza la empatía y el respeto mutuo.”





A veces basta con un gesto mínimo —un “¿cómo está?”, un favor sencillo o una sonrisa en el portal— para que alguien sienta que no está solo.

Esa cercanía, cuando se promueve desde la propia comunidad, **fortalece el tejido social y mejora la convivencia.**

Las Juntas, los tablones comunitarios o incluso los grupos vecinales pueden ser herramientas útiles para **difundir campañas solidarias, organizar pequeñas acciones de acompañamiento o promover la adopción responsable de animales.**

Porque cuidar del edificio no solo significa mantenerlo limpio o reparar averías: **también significa cuidar a quienes lo habitan**, sus emociones y su bienestar.

Cuidar y dejarse cuidar

La soledad no deseada y el abandono animal tienen un origen común: **la falta de vínculos y de empatía.** Ambos se combaten del mismo modo: **con atención, respeto y compañía.**

Cuidar a un animal de forma responsable, respetar los espacios compartidos y mirar más allá de nuestra propia puerta son gestos sencillos, pero poderosos.

Quizá el cambio climático, la energía o la economía sean temas urgentes —y lo son—, pero **el verdadero cambio empieza en la manera en que nos relacionamos:** con nosotros mismos, con los demás y con los seres que nos acompañan.

En el fondo, los animales nos enseñan una lección que también vale para la convivencia humana: **el cariño no se discute, se demuestra.** Y cuando en una comunidad hay respeto, compañía y afecto, **nadie sobra, nadie molesta y nadie se siente solo.**

Porque la compañía no siempre se mide en palabras, pero sí en gestos. Y cada gesto cuenta para hacer de una comunidad un hogar

“Cuidar a un animal de forma responsable, respetar los espacios compartidos y mirar más allá de nuestra propia puerta son gestos sencillos, pero poderosos.”

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife



Pequeñas noticias

El Colegio se sumó al simulacro de erupción volcánica y puso a prueba sus protocolos de actuación.

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife llevó a cabo el pasado 26 de septiembre un simulacro de actuación en emergencias, coincidiendo con el ejercicio general de erupción volcánica celebrado en la isla.

El objetivo fue evaluar la respuesta del Colegio y de los administradores de fincas ante una crisis de este tipo y analizar cómo afectaría a las comunidades y a las personas que viven en ellas.

Durante el ejercicio se activó un gabinete de crisis interno, encargado de coordinar la información, asistir a los colegiados y simular la gestión de incidencias, como si se tratara de una situación real.

La actividad permitió comprobar la eficacia de la Guía de Actuación en Caso de Erupción Volcánica, elaborada por el Colegio para garantizar una respuesta rápida, organizada y coordinada.

Tras el simulacro se elaboró un informe de valoración, con conclusiones y propuestas de mejora para reforzar la preparación de los administradores y comunidades.

El ejercicio se completó con una jornada de formación abierta al público, transmitida por el canal de YouTube CAF Canarias, en la que participaron los colegiados Jorge Agudo y Nuria Viña, destacando el papel esencial de los administradores en la gestión de emergencias de fincas juegan un papel clave.

El CAF Tenerife y el Ayuntamiento de Los Realejos colaboran para controlar la presencia de palomas en los edificios

El concejal de Bienestar Animal, Josué Bacallado, y Pedro Hernández Mesa, miembro de la Junta de Gobierno del CAF Tenerife, se reunieron para abordar el problema de la presencia de palomas en cubiertas y terrazas.

El Ayuntamiento ya actúa en **edificios públicos**, mientras que los **administradores de fincas** colaborarán en **estudios y soluciones** para los inmuebles privados.

Entre las medidas previstas figura la instalación de jaulas para la captura de palomas, que se aplicará siempre con el acuerdo unánime de las comunidades de propietarios.

Esta gestión conjunta busca garantizar el bienestar animal y la convivencia vecinal, mediante actuaciones coordinadas y respetuosas con el entorno.

VII Jornadas Jurídicas: piden reforzar el papel de los administradores de fincas para la convivencia turística y residencial

Consenso, claridad legislativa, reforzar el papel de los administradores de fincas y dejar trabajar a los expertos inmobiliarios fueron las principales conclusiones de la mesa redonda sobre el **alquiler vacacional en Canarias**, celebrada el **10 de octubre** dentro de las **VII Jornadas Jurídicas y de Mediación**, organizadas por los **Colegios de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas** en la sede de **Caja Siete**.

El acto fue inaugurado por los presidentes colegiales **Luis García** y **Rosario Molina**, junto al director comercial de Caja Siete, **José Manuel Garrido**, y el secretario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Fabián Huguet**. Participaron también los presidentes de los colegios de Málaga y León y empresas colaboradoras como Elyge Canarias, Grupo Arrecife y Conversia.

Durante la mesa redonda, la concejala **Zaida González** defendió que la **Ley de Turismo ya establece el marco normativo suficiente**, aunque criticó su falta de aplicación y de sanciones. El experto inmobiliario **Ulises Díaz Hernández** pidió "dejar trabajar" al sector y destacó su contribución a la economía insular, mientras que la administradora de fincas **Elena Azparren** abogó por una **regulación clara, rigurosa y sostenible** que permita la convivencia entre el uso residencial y turístico. El debate evidenció **inseguridad jurídica e incertidumbre legislativa**, lo que ha llevado a muchos propietarios a derivar sus viviendas al mercado vacacional. Todos coincidieron en que una **legislación más clara y aplicada de forma efectiva** favorecería el equilibrio entre el turismo y la vivienda habitual, y reforzaría el papel del **administrador de fincas como mediador y garante de la convivencia vecinal**.

Las jornadas contaron además con ponencias sobre **mediación, Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) y jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo en materia de Propiedad Horizontal**, así como una **demonstración práctica de mediación vecinal** y la presentación del **nuevo Curso Superior de Mediación Civil y Mercantil** para colegiados.

Palique sin junta ni cargo

Por Tita Fefa

Vecina con vista (y oído) aguda, jubilada y **presidenta moral del edificio** (aunque nadie me ha votado, yo me lo tomo como cargo honorífico)

¡Ay, mi gente querida! Ya estamos en octubre, se acabó el veraneo y vuelve lo que yo llamo la **temporada alta de la comunidad**: reuniones, presupuestos, quejas, mociones y caras largas en el ascensor. Porque mira que una aguanta muchas cosas, pero lo que más pesa **no son las bolsas del súper, sino las reuniones sin aire y con la misma cantaleta de todos los años.**

Este mes ya me llegó el cartel: "Se convoca Junta Ordinaria". Lo vi pegado en el portal con el celo torcido, como siempre. Y debajo, en letra chica, lo de "ruegos y preguntas". Yo cada año me pregunto si ese punto es pa' desahogarse o pa' meterle miedo al administrador, porque hay vecinos que **guardan el rencor como si fuera un queso curado**, y lo sacan justo ahí, cuando ya son las nueve y todos queremos cenar.

Este año tenemos novedades: la del primero dice que quiere poner un punto de recarga para su coche eléctrico. El del segundo se queja del perro que ladra de noche. Y la presidenta —que nadie quería ser pero ahora se lo toma como si llevara el edificio en propiedad— quiere pintar las escaleras y poner videovigilancia. Y yo, que tengo tiempo libre, pero no tragaderas, **me llevo mi silla plegable, mi libreta, y cara de "aquí se viene con argumentos, no con pullas"**.

Eso sí, lo mejor de las juntas no es lo que se vota. Lo mejor son los gestos, los suspiros y los teatrillos silenciosos. El que aplaude con sarcasmo, la que se cruza de brazos y niega con la cabeza en bucle, o el que lleva diez años sin pagar y dice: "yo solo vengo a escuchar". ¡Mi madre! Con lo bonito que sería escuchar de verdad... pero lo que se hace es aguantar el chaparrón pa' luego comentarlo en el descansillo.

Y como siempre digo: **no hay comunidad perfecta, pero sí comunidades que se escuchan sin gritar, que deciden sin pelear y que respetan sin mirar por encima del hombro.** Porque aquí todos tenemos derecho a convivir sin que nos suba la tensión. Y si alguien quiere convertir la Junta en un juicio, que estudie Derecho. Aquí vinimos **a vivir, no a batallar.**

En fin, vecinas y vecinos: que ya llegó el otoño, se acabó la piscina, y toca volver a hablar de cosas serias. Pero eso sí: **con respeto, con cafecito, y si se puede, sin alzar la voz.** Porque vivir en comunidad es, sobre todo, **saber cuándo hablar, cuándo ceder... y cuándo quedarse callada para no decir algo que luego hay que disculpar con tarta de tres chocolates.**

¡Nos vemos en la Junta!



Palique sin junta ni cargo

Saca lápiz, boli o el dedito señalador y contesta con sinceridad. (No hace falta entregar el test en la Junta... pero si sales "temido", mejor ponte las pilas).

1. ¿Sueles asistir a las Juntas de vecinos?

- A. Siempre, incluso cuando no hay café.
- B. A veces, si no me coincide con la novela.
- C. Solo voy cuando quiero protestar.

2. ¿Cómo saludas a tus vecinos en el portal?

- A. Con sonrisa, buenos días y hasta el parte del tiempo.
- B. Levanto las cejas. Eso cuenta, ¿no?
- C. Los miro como si fueran intrusos en mi finca.

3. ¿Qué haces cuando hay que pagar una derrama?

- A. Pago en plazo y hasta consulto si hay subvención.
- B. Me espero... a ver si se olvidan de mí.
- C. Mando un audio diciendo que "esto no es legal".

4. ¿Participas en tareas comunitarias o mejoras del edificio?

- A. Claro, incluso propongo ideas con presupuesto.
- B. Solo si me afecta directamente.
- C. Yo bastante tengo con lo mío.

5. ¿Alguna vez has hecho ruido fuera de horario?

- A. No, y si me pasa, pido disculpas antes de que me miren feo.
- B. Alguna vez se me ha ido el volumen, pero nada grave.
- C. La música no molesta, lo que molesta es la envidia.

6. Conoces al presidente 6. ¿o presidenta actual?

- A. Sí, y le agradezco su trabajo.
- B. Creo que es uno bajito... o era el del tercero.
- C. Solo sé que no hace nada, como todos.

7. ¿Lees los carteles del tablón de anuncios?

- A. Claro, así me entero de todo.
- B. Solo si tienen dibujos o palabras en rojo.
- C. ¿Qué tablón?

8. ¿Qué opinas de las normas de convivencia?

- A. Son necesarias para llevarnos bien.
- B. Algunas sobran, pero bueno...
- C. ¡Esto parece una dictadura!



COMPRUEBA LOS RESULTADOS





RESULTADOS:



Mayoría A – Vecino ideal

¡Eres el sueño de cualquier comunidad! Participativo, responsable y educado. No solo mantienes la convivencia, la mejoras. Sigue así... y cuidado, que cualquier día te hacen presidente sin que te enteres.



Mayoría B – Vecino invisible (pero inofensivo)

Vas a lo tuyo, pero sin molestar. Cumples con lo justo, aunque podrías implicarte un poquito más. No ser conflictivo ya es mucho, pero participar más también suma. ¡Anímate!



Mayoría C – Vecino temido

Te conocen más por los problemas que por los saludos. Rechazas normas, protestas por todo y no pagas si no te obligan. Pero nunca es tarde para cambiar: **la comunidad es como un edificio, y tú también formas parte de los cimientos.** Baja el volumen y sube el civismo.

¿Cuál te tocó? No hace falta que lo digas... pero si sales temido y te reconoces, **ya es un paso.**

Soledad no deseada: ¿de qué estamos hablando?

Para definir lo que se considera **soledad no deseada**, primero hay que tener claro que en el mundo actual existe una **amplia variedad de “soledades”** y que muchas de ellas no son percibidas como algo negativo. Hay personas que se sienten **cómodas estando en soledad** o con poco contacto social. De ahí la importancia de aclarar el concepto de soledad no deseada.

Lo que caracteriza a este fenómeno es, precisamente, las **connotaciones negativas y efectos indeseados** que tiene la soledad no deseada para las personas que la afrontan. Tal como señala Cruz Roja, la soledad no deseada se manifiesta en un sentimiento que causa **dolor emocional** y que aparece cuando las **relaciones sociales** que tiene una persona no son las que realmente le gustaría tener.



TIPOS DE SOLEDAD NO DESEADA:

En términos generales, la soledad no deseada puede ser de dos tipos:

1 — EMOCIONAL

Por ejemplo, causada por carecer de relaciones de confianza, relaciones de intimidad.



2 — SOCIAL

Está vinculada a la inexistencia o escasez de relaciones sociales o de una red de contactos que sea lo suficientemente amplia, interesante o satisfactoria para la persona afectada.



Además de por la falta de relación con otras personas, ya sea a nivel de intimidad o a nivel social, la soledad no deseada también puede estar provocada por la falta de **vinculación con el entorno comunitario**.

Se trata, por tanto, de un **fenómeno complejo** que comprende emociones y procesos cognitivos que implican tanto a la persona como a su comunidad o entorno y en la que influyen **variables personales, sociales y culturales**. La soledad no deseada suele estar muy influenciada por el entorno y los hábitos de vida.

En definitiva, cuando se habla de soledad no deseada no se hace referencia a un **problema personal** del individuo que la padece. Por el contrario, se debe abordar como un **problema social** provocado por múltiples factores. En este sentido, actuar frente a las consecuencias de la soledad es un desafío que requiere del compromiso y la participación de toda la sociedad, dado que se parte de la premisa de que **todas las personas podemos hacer algo** frente a la soledad no deseada.

El rol del administrador/a de fincas colegiado

La soledad no deseada, especialmente entre personas mayores o vulnerables, es un problema creciente que en muchos casos resulta patente en las **comunidades de propietarios**. Estas situaciones generan un perjuicio emocional continuado en las personas afectadas, y también pueden derivar, en determinados supuestos, en conflictos de **convivencia** en el ámbito vecinal.

Aunque el **administrador de fincas colegiado** no tiene una obligación legal explícita sobre este fenómeno ni es responsable de su solución, al ser un problema social que deben resolver las Administraciones Públicas y, en concreto, los servicios sociales municipales, sí puede desempeñar un papel importante para **facilitar la convivencia y el bienestar comunitario**.

En el marco del rol multidisciplinar que desempeñan los administradores y administradoras de fincas en las comunidades de propietarios que gestionan, es posible que se le planteen, tanto **por parte del presidente como por iniciativa de otros vecinos**, algunas dudas sobre cómo abordar esta problemática con un importante impacto social.



En este rol, es conveniente aclarar una serie de puntos clave:



El administrador podrá **ofrecer orientación** para que los vecinos y propietarios tengan una noción más precisa sobre si realmente se trata de un caso de soledad no deseada o bien es una persona que, aunque no se integre bien en el entorno comunitario, está satisfecha con su situación.



Asimismo, **informará al presidente o presidenta** sobre los recursos tanto municipales, de servicios sociales, así como de asociaciones y ONG que están a su disposición para que gestione los posibles casos de soledad no deseada que afecten a los vecinos y propietarios.



Si lo solicita el presidente o presidenta de la comunidad de propietarios, podrá difundir la información pertinente sobre soledad no deseada en los **tablones de anuncios** o bien a través de las aplicaciones informáticas que utilice para facilitar la comunicación de los propietarios de esta información.



¡Atención! Ni el presidente ni el administrador de fincas pueden dirigirse en representación de la comunidad de propietarios a los servicios sociales para informar sobre la situación de un vecino del que se sospecha que se encuentra en una situación de soledad no deseada. Solo en caso de que existan **indicios objetivos** de, por ejemplo, **deterioro cognitivo grave** (independientemente de la edad), o en supuestos de **riesgo inminente para la salud o la seguridad**, tanto del propio vecino como del resto de la comunidad, podrán ponerlo en conocimiento de los servicios sociales o de las autoridades competentes, pero **siempre con acuerdo de la Junta de Propietarios**. La comunidad no puede ejercer una labor asistencial y debe evitar intervenir en la vida privada de los residentes en el edificio ni realizar intromisiones ilegítimas o vulnerar su derecho a la intimidad.

Ejemplos de estos casos excepcionales: acumulación de basura en la vivienda, olores insalubres, dejar el gas o los grifos abiertos, provocar incendios o cualquier otra conducta que evidencie una situación de peligro. Se trata de casos fundados en hechos objetivos y verificables.

Claves para abordar la soledad no deseada

Los pasos que pueden seguir los profesionales de la **administración de fincas** para abordar la soledad no deseada en las comunidades de propietarios son los siguientes:

1 — Detección

Aunque ya hemos dicho que no es función del administrador de fincas colegiado vigilar este tipo de situaciones, sí puede detectar signos de aislamiento por:

- > Recibir **comentarios** de los propios vecinos.
- > Notar la **ausencia prolongada** de una persona.
- > Gestionar **quejas** por ruido a deshoras, acumulación de correo, suciedad, olores, etc.

2 — Colaboración con los servicios sociales

Si se detecta una situación preocupante, por ejemplo, una persona mayor o joven sin red de apoyo y que además presenta posibles signos de abandono, es conveniente:

- > Informar a la **Junta de Propietarios** de la comunidad. Es el órgano decisorio de la comunidad el que debe recibir la información y adoptar acuerdos al respecto. Habrá que tener especial cuidado en cómo se plantea el punto del orden del día de la convocatoria para respetar la privacidad de la persona afectada. A modo de ejemplo, se puede plantear de la siguiente manera: *“Análisis y adopción, en su caso, de medidas y protocolos de actuación en la comunidad ante posibles situaciones de vulnerabilidad, aislamiento o soledad no deseada entre vecinos.”*
- > Contactar con los **servicios sociales** municipales, si así se determina por acuerdo de la Junta de Propietarios.
- > Actuar como puente entre vecinos y **asociaciones** vecinales o de voluntariado.

¡Atención! El administrador de fincas no puede ni debe actuar solo en estos casos. Cualquier intervención que pueda implicar la afectación de derechos personales debe estar respaldada por un acuerdo expreso de la Junta de Propietarios, único órgano legitimado para adoptar decisiones en nombre de la comunidad.

3 — Difusión de recursos

El administrador de fincas colegiado puede contribuir a una comunidad más informada, por ejemplo, **colocando en zonas comunes información** útil:

- > Teléfonos de ayuda y canales de contacto de los servicios sociales, organizaciones del tercer sector con programas de voluntariado, etc.
- > Programas específicos de acompañamiento a mayores que se hayan puesto en marcha en el ámbito municipal.
- > Servicios de atención domiciliaria y otros recursos públicos.

4 — Actuaciones

Es importante recalcar que solo si hay **indicios claros** y siempre que exista un **acuerdo de la junta, el administrador de fincas** colegiado podrá:

- > Contactar con los **servicios sociales municipales** para poner en su conocimiento el caso.
- > Proporcionar solo la **información** imprescindible y objetiva para cada caso.
- > No divulgar la **identidad de la persona** afectada sin su consentimiento, salvo que haya riesgo evidente.



Nuestro apoyo:

