



Cuando **llueve**, la comunidad se pone a **prueba**.

Filtraciones, seguros y responsabilidades:

*lo que toda comunidad debería tener
claro antes de que sea tarde.*

En este número:

- ▶ Seguros en comunidades
- ▶ Mantenimiento preventivo
- ▶ El papel del presidente

Consejos prácticos para comunidades de propietarios



Editorial	3
Cuando llueve: seguros y comunidades sin rodeos	4
Mantenimiento preventivo	5
El presidente de la comunidad	6
Mayorías en la comunidad	7
El tablón de anuncios	8
El acta de la junta	9
La ley de Propiedad Horizontal, sin rodeos	10
Preguntas al administrador de fincas colegiado	11
Palique sin junta ni cargo	12

EDITA

Comisión de Comunicación CAF de
S/C Tenerife

DIRECCIÓN

Luis García González

REDACCIÓN

Margarita Alameda Villamayor

DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Margarita Alameda Villamayor
Marcos Melián Rodríguez

COLABORADORES

Jorge Agudo Suárez
Margarita Alameda Villamayor
Luis García González
Iosune Nieto Lacunza



Más información en:
www.caftenerife.org



Editorial

Una profesión al servicio de la ciudadanía en vivienda pública y en la prevención ante una emergencia

En el reciente Decreto que regula el acceso a viviendas de protección protegida de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) hay una novedad muy importante, y es que los adjudicatarios de viviendas en alquiler podrán contratar, por primera vez, a un administrador/a de fincas colegiado/a en las Juntas Administradoras que pueden constituir. También el ICAVI puede delegar esta gestión en los colegiados/as o pedir su asesoramiento externo.

Es el resultado de las reuniones mantenidas conjuntamente por el CAF tinerfeño y el CAF de Las Palmas con responsables del Instituto Canario de la Vivienda en distintos mandatos. Ambos colegios defendimos que la gestión profesionalizada es la vía más eficaz para garantizar el mantenimiento adecuado del parque público de viviendas y, al mismo tiempo, un alivio tanto para los arrendatarios como para el propio departamento de Vivienda.

Sin duda, es una gran noticia para nuestro colectivo, que ve cumplida una aspiración histórica, pero lo es más para los arrendatarios de viviendas públicas, que podrán descargar en un profesional especialista todo lo que supone la organización de su edificio.

Todos sabemos que administrar hoy en día es mucho más que presentar presupuestos y derramas, que hay que tener conocimientos jurídicos, sobre accesibilidad y en mediación vecinal. Administrar estas viviendas en particular puede ser un gran quebradero de cabeza, cuando el arrendatario no cumple con la Administración o cuando esta no se siente cercana y atenta a las necesidades de sus moradores.

En definitiva, se abre un nuevo tiempo muy esperanzador para estas singulares comunidades de vecinos -no de propietarios-, que podrán elegir la verdadera tranquilidad de contar con un administrador de fincas colegiado, con garantías para su funcionamiento y convivencia.



Por otra parte, también les trasladamos en este boletín que el Cabildo de Tenerife ha confiado en nuestro Colegio para coordinar medidas de prevención en edificios/viviendas que podrían verse afectados en caso de una erupción volcánica en la isla. Lo más urgente es proceder a legalizar terrenos y viviendas, y revisar los seguros de la comunidad y los individuales.

Nuestro Colegio dispone ya de un plan de actuación en emergencias, y trabaja en los protocolos específicos para los colegiados y las comunidades.

Como ven, somos una profesión esencial al servicio de la ciudadanía. Y nuestra actividad lo demuestra.

*Luis García González
Presidente del CAF de Santa Cruz de Tenerife*



Cuando llueve, empiezan los problemas

Seguros y comunidades sin rodeos

Las lluvias intensas no solo traen agua: destapan fallos, dudas y, muchas veces, pólizas que no están a la altura de la realidad.



En cuanto llegan las lluvias fuertes, hay una escena que se repite: manchas en techos, filtraciones en garajes, goteras en viviendas... y la pregunta inevitable: “¿esto quién lo paga?”

La respuesta no siempre es sencilla.

El seguro de la comunidad suele cubrir los daños en elementos comunes: cubiertas, fachadas o bajantes, pero con una condición: que el daño sea súbito y accidental. Y aquí empiezan los matices.

Si la filtración se debe a falta de mantenimiento, a una cubierta deteriorada o a instalaciones envejecidas, el seguro puede no responder. En ese caso, ya no hablamos de un siniestro, sino de una responsabilidad directa de la comunidad.

Pero hay un problema aún más silencioso: el infraseguro. Muchas comunidades tienen pólizas antiguas, con capitales que ya no reflejan el valor real del edificio. ¿Qué significa esto? Que, aunque el seguro cubra el siniestro, puede hacerlo solo de forma parcial. Es decir, la comunidad recibe menos de lo necesario... y la diferencia hay que asumirla. Y eso, cuando el agua ya ha hecho su trabajo, duele el doble.

Por eso, revisar la póliza no es un trámite. Es una necesidad. Actualizar capitales, comprobar coberturas y adaptar el seguro a la realidad del edificio evita sustos mayores cuando llega el problema.

Otro punto clave es no confundir seguros. El de la comunidad no sustituye al del hogar. Cada uno cubre lo suyo.

Lo habitual es que la comunidad repare el origen del daño y el seguro del propietario cubra los daños interiores. Cuando hay coordinación, todo fluye. Cuando no, aparecen los conflictos.

Y luego está el gran desconocido: el Consorcio de Compensación de Seguros. En situaciones excepcionales —lluvias extraordinarias, inundaciones fuera de lo habitual— puede ser este organismo quien asuma los daños. Pero no todo episodio de lluvia entra en esta categoría. Para que actúe el Consorcio, deben cumplirse ciertos requisitos y tratarse de riesgos considerados extraordinarios. Pensar que siempre cubrirá estos casos es un error.

Además, el tiempo juega en contra. Comunicar tarde, no documentar o improvisar soluciones puede complicar la gestión del siniestro.

Ante una filtración, conviene actuar con orden: comunicar, documentar y dejar que los profesionales hagan su trabajo.

Porque cuando llueve, no solo se ponen a prueba las cubiertas. También, se pone a prueba la previsión de la comunidad. Y en estos casos, lo que no se revisó a tiempo... acaba saliendo a la superficie.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

“El agua descubre lo que el mantenimiento y el seguro no supieron prever.”



Mantenimiento preventivo

Lo que evita fireblemas antes de que lleguen

En una comunidad, lo que no se revisa a tiempo no desaparece: se acumula... hasta que se convierte en problema.

Hay una idea muy extendida en muchas comunidades: si algo funciona, mejor no tocarlo. Pero en los edificios, como en la vida, lo que no se cuida se deteriora y eso, al final, siempre acaba costando tiempo y dinero. Y cuando lo hace, siempre llega en el peor momento.



Seguro

El mantenimiento influye directamente en el seguro. Cuando hay falta de revisión, las compañías pueden limitar o incluso rechazar la cobertura.

No revisar a tiempo no solo provoca el problema... también puede dejar a la comunidad sin respaldo.

Revisiones periódicas

El mantenimiento preventivo no consiste en grandes obras, sino en pequeñas actuaciones constantes: revisar, detectar a tiempo y actuar antes de que el problema aparezca.

Cubiertas

Revisar las cubiertas puede evitar filtraciones. Basta una pequeña fisura, un desagüe obstruido o una impermeabilización desgastada para que, con la lluvia, aparezcan los problemas.

Bajantes e instalaciones

Lo que hoy es un pequeño desgaste, mañana puede convertirse en una avería importante. Limpiar, revisar uniones y comprobar el estado de las instalaciones evita daños mayores... y a veces en varias viviendas.

Convivencia

El mantenimiento no solo evita daños materiales, también evita conflictos. Menos averías significan menos reclamaciones, menos tensiones y una convivencia más tranquila.

Porque los edificios no fallan de un día para otro. Avisan. El problema es que muchas veces no se les escucha.



El presidente de la comunidad: lo que nadie te cuenta cuando te toca

Ser presidente de una comunidad suele empezar igual en casi todos los edificios: por turno, por sorteo o porque nadie quiere asumir el cargo. Y casi siempre con la misma idea: “por un año no pasa nada”.

Pero pasa.

El presidente es el representante legal de la comunidad. Es quien firma, quien convoca juntas y quien actúa en nombre de todos los propietarios. No gestiona el día a día —esa es la función del administrador—, pero sí tiene un papel clave en las decisiones importantes. Y ahí es donde empieza a notarse el peso del cargo.

Porque ser presidente no es cómodo. Implica tomar decisiones que no siempre gustan: aprobar reparaciones, exigir pagos pendientes o dar respuesta a conflictos entre vecinos. Y hacerlo, además, en un entorno donde todos se conocen.

Uno de los errores más habituales es pensar que el presidente puede actuar por su cuenta. No es así. No decide lo que quiere, sino que ejecuta lo que la junta acuerda. Su función no es imponer, sino representar.

El error contrario también es frecuente: no hacer nada. Dejar toda la responsabilidad en el administrador y pensar que el cargo es solo simbólico. Pero hay situaciones en las que el presidente debe implicarse directamente, especialmente cuando hay urgencias o decisiones que no pueden esperar.

La clave está en el equilibrio: ni actuar solo, ni desaparecer.



Por eso, una de las mejores herramientas que puede tener un presidente es el apoyo del administrador de fincas. Una buena coordinación evita errores, agiliza decisiones y aporta seguridad a la comunidad. No se trata de saber de todo, sino de saber apoyarse en quien corresponde.

También conviene recordar que el presidente no está solo. Las decisiones se toman en junta, y el cargo no implica asumir responsabilidades personales sobre todo lo que ocurre, sino actuar dentro de los acuerdos adoptados. Aun así, es un papel que conviene tomarse en serio.

Más allá de lo que establece la ley, hay una realidad que muchos descubren cuando les toca. El presidente no solo gestiona cuestiones técnicas o económicas. También gestiona personas.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

“Ser presidente no es mandar... es asumir lo que otros prefieren evitar.”



Mayorías en la comunidad: por qué no todo se aprueba igual

En una comunidad de propietarios, no todas las decisiones se toman igual. Saber qué mayoría se necesita evita errores... y muchos conflictos.



Una de las situaciones más habituales en las juntas de propietarios es pensar que todo se decide por mayoría simple. Se vota, se levanta la mano y listo. Pero no es así.

La Ley de Propiedad Horizontal establece distintos tipos de mayorías según el acuerdo que se quiera adoptar. Y no respetarlas puede provocar que una decisión sea impugnada o incluso nula. Es decir, que lo aprobado... deje de valer.

La mayoría más conocida es la simple: más votos a favor que en contra, siempre que representen, a su vez, más cuotas de participación. Es la que se utiliza para acuerdos ordinarios, como aprobar cuentas, presupuestos o cuestiones de gestión habitual. Pero a partir de ahí, el escenario cambia.

Para determinados acuerdos se exige una mayoría cualificada. Por ejemplo, la instalación de un ascensor puede aprobarse por mayoría de propietarios y cuotas. En cambio, otras actuaciones, como la instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables, pueden acordarse por un tercio de los propietarios y cuotas.

La normativa ha evolucionado precisamente para facilitar este tipo de actuaciones, reduciendo las mayorías necesarias en materia de eficiencia energética y adaptación de los edificios.

Además, en materia de accesibilidad, la ley ha ido más allá: en determinados supuestos, como cuando lo solicita un propietario con discapacidad o mayor de 70 años, las obras pueden ser obligatorias sin necesidad de acuerdo previo.

Y luego está la unanimidad. Se exige en aquellos acuerdos que afectan al título constitutivo o a los estatutos de la comunidad. Es decir, cuando se modifican las reglas básicas del edificio, como las cuotas de participación o el uso de elementos comunes. Y aquí es donde muchas comunidades tropiezan.

Porque no siempre se tiene claro qué tipo de mayoría corresponde a cada acuerdo. Y lo que se aprueba sin cumplir ese requisito puede ser recurrido por cualquier propietario. Además, hay otro detalle importante: no solo cuentan los votos, también las cuotas.

No basta con que haya más personas a favor. Es necesario que esas personas representen el porcentaje de participación que exige la ley en cada caso. Por eso, una votación mal planteada puede tener consecuencias reales: dejar sin efecto acuerdos, generar conflictos internos o incluso acabar en un procedimiento judicial.

La clave, una vez más, está en hacer las cosas bien desde el principio. Preparar correctamente el orden del día, informar a los propietarios y contar con asesoramiento profesional evita la mayoría de estos problemas. Porque en una comunidad no todo se decide igual. Y entender cómo se decide... es la mejor forma de evitar que lo acordado hoy se convierta en el problema de mañana.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

“En una comunidad, votar no es solo contar manos... es respetar la ley.”



El tablón de anuncios: el rincón más ignorado... y más necesario

Entre ascensores, portales y garajes, hay un lugar que casi nadie mira... cuando existe. Y cuando no, es cuando se nota de verdad.



En muchas comunidades hay un tablón de anuncios. A veces en el portal, otras junto a los buzones, discreto, casi invisible. Y, sin embargo, ahí está.

Pero en otras comunidades no hay nada. Ni tablón, ni espacio común donde informar. Y entonces, lo que debería ser claro... se vuelve confuso. Porque la información no desaparece. Solo cambia de sitio.

Aparece en el grupo de WhatsApp, en comentarios de escalera, en notas improvisadas o en ese vecino que "se enteró de algo". Y lo que debería ser oficial acaba siendo rumor. Hasta que un día llega el problema.

Porque cuando se convoca una junta, se comunica una obra o se avisa de algo importante, la forma de notificar no es un detalle menor. Es lo que da validez a lo que se hace. Y aquí el tablón —cuando existe— cumple una función clave.

No es solo un corcho en la pared. Es un punto oficial de comunicación. De hecho, cuando no se puede localizar a un propietario, la ley permite utilizarlo para notificaciones. Es decir, ese papel que muchos no miran... puede tener efectos reales.

Y cuando no hay tablón, la comunidad pierde esa referencia clara. Todo depende entonces de cómo se gestione la información: si se documenta bien, si se comunica correctamente y si se evita improvisar.

Porque una cosa es informar... y otra muy distinta es que la información sea válida. Un tablón no evita los problemas, pero sí evita muchas discusiones. Eso sí, tenerlo tampoco es garantía de nada si no se usa bien.

Un tablón desordenado, lleno de papeles antiguos o avisos sin fecha es casi peor que no tenerlo. Nadie lo toma en serio. En cambio, uno limpio, actualizado y claro transmite orden. Y el orden, en una comunidad, es media convivencia.

Quizá no es cuestión de tablón sí o tablón no. Quizá es cuestión de entender que la información común necesita un lugar... y una forma. *Porque cuando nadie sabe nada, todos opinan.* Y cuando todos opinan, la comunidad se convierte en un patio de ecos.

A veces, lo que falta no es un tablón. Es un poco de orden.

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

“Cuando la información no tiene sitio, los problemas encuentran el suyo.”



El acta de la junta: requisitos, validez y efectos reales

El acta no es un trámite administrativo: es el documento que da forma legal a los acuerdos adoptados por la comunidad.



Tras la celebración de la junta de propietarios, el acta se convierte en el elemento clave para dotar de validez y eficacia a lo acordado. No se trata de un simple resumen, sino de un documento con contenido y requisitos definidos por la Ley de Propiedad Horizontal. Y ahí es donde conviene no equivocarse.

El acta debe recoger, como mínimo, la fecha y lugar de la reunión, la convocatoria (ordinaria o extraordinaria), la relación de asistentes y sus cuotas de participación, así como los acuerdos adoptados con indicación del resultado de las votaciones. Este último punto es esencial.

No basta con indicar que un acuerdo ha sido aprobado. Es necesario reflejar con claridad el tipo de mayoría alcanzada, ya que de ello depende su validez. Un acuerdo que exige mayoría cualificada no puede sostenerse si no se acredita correctamente en el acta.

Además, cuando un propietario vote en contra, se abstenga o salve su voto, debe quedar reflejado si desea impugnar posteriormente. Este detalle no es menor, ya que puede tener consecuencias en un eventual procedimiento judicial.

Otro aspecto relevante es el cierre del acta. Debe realizarse con la firma del presidente y del secretario en el plazo legalmente establecido. A partir de ese momento, el acta se incorpora al libro de actas y adquiere plena eficacia probatoria. Sin este requisito, el documento carece de validez formal.

Conviene también aclarar una cuestión que genera dudas con frecuencia: los acuerdos son ejecutivos desde su adopción, salvo en los casos en que la ley establezca lo contrario. Es decir, la comunidad puede actuar sin necesidad de esperar a la remisión del acta.

No obstante, una redacción defectuosa puede dificultar o incluso paralizar su ejecución.

Un acuerdo impreciso, ambiguo o incompleto abre la puerta a interpretaciones contradictorias, conflictos entre propietarios o impugnaciones. Por eso, la claridad en la redacción no es una cuestión estética, sino jurídica.

Asimismo, el acta debe notificarse a los propietarios en el plazo de diez días naturales. Esta notificación no solo cumple una función informativa, sino que resulta determinante para el cómputo de plazos en caso de impugnación de acuerdos.

En definitiva, el acta no es un mero reflejo de lo ocurrido en la junta. Es el documento que acredita, define y sostiene jurídicamente la voluntad de la comunidad. Y cuando surgen dudas, conflictos o reclamaciones, *no se acude a lo que se dijo... se acude a lo que consta en acta.*

Comisión de Comunicación del CAF de SC de Tenerife

“Un acuerdo mal redactado no es un detalle... es un problema en espera.”



La ley de Propiedad Horizontal, sin rodeos



Artículo 3: ¿a qué se aplica esta ley?

Artículo 3 (extracto):

“A cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble...”

El artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal introduce un concepto clave en cualquier comunidad: la cuota de participación.

Cada vivienda o local tiene asignado un porcentaje dentro del total del edificio.

Esa cuota no es un número al azar.

Se establece teniendo en cuenta factores como la superficie, el uso o la ubicación. Y ese porcentaje lo condiciona casi todo.

La cuota de participación determina, por ejemplo, cuánto debe pagar cada propietario en los gastos comunes. No todos contribuyen igual, y esa diferencia responde precisamente a esa cuota asignada. También influye en el peso del voto en determinados acuerdos. No solo cuenta el número de propietarios, sino también el porcentaje que representan dentro de la comunidad. Por eso, entender la cuota de participación es fundamental.

Muchas de las dudas y conflictos en las comunidades tienen su origen aquí: comparaciones, desacuerdos o la sensación de que unos pagan más que otros.

Pero lo cierto es que esa distribución viene fijada desde el inicio, en el título constitutivo del edificio. Y modificarla no es sencillo.

Requiere acuerdo unánime de la comunidad, ya que afecta a la base económica y organizativa del edificio. En definitiva, la cuota de participación no es solo un dato técnico. Es la referencia que marca cómo se reparten los gastos... y cómo se equilibra la comunidad.

¿Sabías que...?

Aunque un propietario utilice menos ciertos servicios, como el ascensor, seguirá obligado a pagar según su cuota, salvo que exista un acuerdo o una disposición expresa que indique lo contrario.

“La cuota no mide lo que usas... mide lo que te corresponde.”



Preguntas al administrador de fincas colegiado

¿Puede un Presidente contratar por su cuenta a un Administrador de Fincas para la gestión de la Comunidad?

Si, aunque solo de manera provisional.

No es lo habitual, pero se puede dar la circunstancia de que el administrador actual dimita, y sin solicitar al presidente, convocatoria de Junta para elegir a su sustituto, le entregue toda la documentación y se desvincule totalmente de la comunidad.

El presidente se ve con el problema de presidir una comunidad de propietarios sin un administrador que le asesore en sus decisiones, así como que se encargue de las exigencias fiscales, de protección de datos, cobro de recibos, contabilidad, etc., que seguramente desconoce.

En este caso, es de sentido común que llegue a un acuerdo con un administrador de fincas colegiado para que este último se encargue de la comunidad de forma profesional y no se pare la gestión de esta, con los perjuicios que eso puede acarrear que son muchos. La siguiente decisión que debe adoptar el presidente es convocar junta para ratificar en el cargo a la persona contratada.

En cualquier otro caso diferente del descrito aquí, será la junta de propietarios la encargada, con un quórum de mayoría simple, de nombrar o remover a cualquier persona que ostente un cargo de los órganos de gobierno de la Comunidad.

¿Es posible que se celebre una Junta General válidamente sin una convocatoria previa, con los requisitos que se le exige a la misma?

Efectivamente, el artículo 16.3 de la Ley de Propiedad Horizontal así lo prevé, cumpliendo el siguiente requisito, y se cita textualmente, "siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan".

En la práctica se podría dar en un edificio pequeño (o en uno grande que tenga pocos propietarios) y se encuentren en cualquier lugar todos los propietarios y en ese momento tomen la decisión de celebrar una 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 de Santa Cruz de Tenerife, no se identifica necesariamente con las opiniones aquí expuestas.



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)

Mira, mi niño... aquí cuando no llueve, parece que todo va bien. Pero en cuanto caen cuatro gotas... empiezan los "yo pensaba que...", los "eso no es mío" y los "que lo arregle el seguro".

Y claro... luego pasa lo que pasa.

El otro día, sin ir más lejos, en el edificio de mi prima Charo: una mancha en el techo, una gotera en el garaje... y en menos de una hora ya había más teorías que en una tertulia.

—Eso es de la azotea

—No, eso es del vecino de arriba

—Eso lo cubre el seguro fijo

...y mientras tanto, el agua cayendo con una tranquilidad que daba hasta coraje.

Porque aquí tenemos una costumbre muy mala: acordarnos de las cosas cuando ya están mojadas.

Mantener no es un gasto, mi niño. Es lo que evita el problema.

Limpiar canalones, revisar cubiertas, mirar bajantes... eso no luce, no se ve, no se presume... pero cuando falla, se nota. Y mucho.

Y luego está el seguro... ese que todo el mundo tiene, pero que casi nadie ha leído. Que si entra, que si no entra... que si esto lo cubre... que si lo otro no. Y al final, la sorpresa llega con factura.

En comunidad, la responsabilidad no se inventa: se reparte... y se paga. Y cuanto más se tarda en actuar, más caro sale.

Mira, yo lo tengo claro. La lluvia no trae problemas... los problemas ya estaban ahí, esperando.

Así que antes de que caiga la próxima, más vale tener todo en orden.

*Que después vienen las prisas...
y las prisas en comunidad, mi niño...
salen carísimas.*

Tita Fefa te pone a prueba...

El otro día en el edificio pasaron tres cosas:

1. Un vecino dejó una bolsa de basura en el rellano "solo un momentito"... y ahí sigue.
2. Apareció un cartel en el tablón avisando de una junta... pero sin fecha.
3. Alguien decidió guardar una bici en el portal "porque no molestaba a nadie".

¿Cuál de estas situaciones está bien hecha?

- A) La bolsa, porque era solo un momento
- B) El cartel, porque al menos se avisó
- C) La bici, porque no estorbaba
- D) Ninguna, mi niño... ninguna

Respuesta de Tita Fefa:

Si marcaste la D... te invito al café, porque sabes más que muchos presidentes.

En comunidad, lo pequeño mal hecho... termina dando guerra, mi niño



Nuestro apoyo:





*Una comunidad
bien gestionada
no se nota...
pero se vive.*



**Colegio de Administradores
de Fincas**
Santa Cruz de Tenerife

C/ Rambla Pulido 74 1ªA
38004 - Santa Cruz de Tenerife
(+34) 922 28 95 55
secretaria@caftenerife.org
www.caftenerife.org



GAE COMUNIDADES SUR SL