

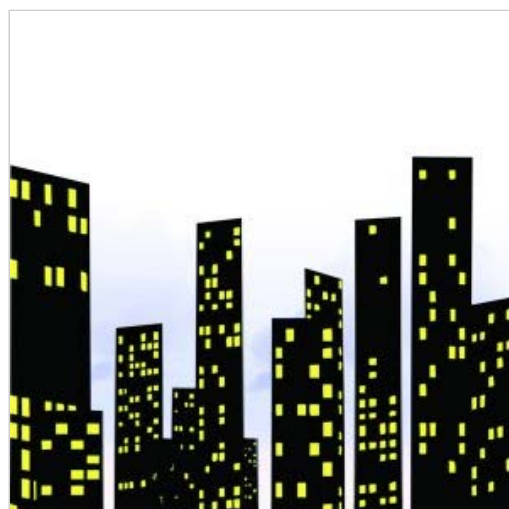
SOCIEDAD

## Vecinos, no enemigos

**Los impagos en cuotas y obras no consentidas son los conflictos más comunes. El administrador puede ser de gran utilidad, sobre todo en grandes inmuebles o con muchos servicios comunes**

12.09.09 - POR MIREN RODRÍGUEZ| CONSUMER EROSKI

Llevarse bien con los vecinos resulta a veces trabajoso, pero siempre compensa. No sólo se trata de ahorrarnos el mal trago que supone cruzarte con un vecino con el que no te saludas, ni siquiera de evitar los disgustos, malos ratos y conflictos que hacen imposible una mínima convivencia o llegan incluso a perjudicar nuestra economía. Y no hay excusa: dejar de acudir a las Juntas de Propietarios y delegar en otros vecinos la toma de decisiones que acabarán afectándonos, además del reconocimiento de un fracaso, es un craso error. Hay que participar, hacerse escuchar y defender nuestros puntos de vista, sin que ello sea óbice para que tengamos muy en cuenta el interés común de la comunidad. Si hay dudas, para eso están las normativas, que no faltan en este terreno.



Pero lograr este clima de entendimiento y buenas relaciones con los vecinos es difícil. La comunidad de propietarios de un edificio o urbanización se puede convertir en un campo de batalla en el que ciertas disputas tienden a convertirse en desagradables e irresolubles. Las fricciones surgen por motivos muy comunes, como el retraso en el pago de una derrama, el impago de un recibo, el uso inadecuado de un espacio común o el comportamiento inaceptable de perros y otras mascotas. La crisis económica, por su parte, lejos de ayudar no ha hecho sino acentuar los problemas de las comunidades de vecinos. Según un estudio de la consultora Arrenta, en España el 15% de los bloques de viviendas cuenta al menos con un vecino que no paga sus cuotas. El mismo informe revela que casi el 60% de los conflictos económicos consisten en el impago de cuotas mensuales y derramas.

Expertos en vivienda y juristas de **Consumer Eroski** facilitan una serie de consejos prácticos para evitar y, en su caso, dar solución a estos y otros problemas vecinales. Conocer lo que dicen las leyes al respecto, mantener la templanza y la cortesía en las situaciones críticas y hacer gala del sentido común son tres claves útiles.

### «EN ESTA NUESTRA COMUNIDAD. DE MOROSOS»

La limpieza y la electricidad de las zonas comunes, el mantenimiento de ascensores y, en su caso, jardines o piscinas y, también el salario del portero y el administrador, son los principales gastos generales que afrontan las comunidades de vecinos, desembolso regular al que se suman ocasionalmente otros para pagar obras de reparación, pintura y limpieza, arreglos o puesta a punto del edificio. Estas cargas deben ser asumidas por el conjunto de los propietarios de viviendas y locales, y el problema más frecuente surge cuando uno o varios copropietarios dejan de pagar las cuotas que tienen asignadas.

Esta situación genera un escenario difícil para el resto de vecinos, que pueden sufrir retrasos en la ejecución de acuerdos, además de los enfados de quienes cumplen puntualmente con las cuotas. Y, en casos extremos de comunidades con muchos morosos, la interrupción o cancelación de servicios por falta de pago. Con el fin de proteger los intereses de los propietarios que pagan las cuotas, la ley contempla un procedimiento rápido de cobro a los morosos que puede ponerse en marcha sin la necesidad de recurrir a un abogado: el proceso monitorio. Con el acuerdo de la Junta de Propietarios convocada a tal efecto, el

administrador de la propiedad o el presidente de la misma pueden exigir ante el juez el pago de la deuda.

Una vez admitida la demanda en el juzgado, se concede al moroso un plazo inferior a un mes para liquidar la deuda o alegar ante el tribunal los motivos por los que no estima justo pagar la totalidad de la deuda o parte de la misma. Una vez concluido este plazo, si el demandado no paga ni alega, el juez dictará la ejecución de la cantidad adeudada más los intereses, los gastos y los honorarios del abogado, si la comunidad lo hubiera contratado. En este caso, el juez puede dictaminar el embargo del piso o local del vecino moroso, que si decide apelar la decisión del juez, deberá antes liquidar la deuda con la comunidad.

## **MOLESTIAS**

No poder cerrar el ojo en plena madrugada por el ruido de una lavadora o los ladridos de un perro, despertarse a horas aún intempestivas con la radio del vecino a todo volumen, coladas echadas a perder porque los vecinos de arriba sacuden las alfombras sobre la ropa puesta a secar, patios que semejan vertederos de basura, ¿quién no se ha visto alguna vez en una de estas tesituras? La buena noticia es que no hay porqué resignarse. La Ley de Propiedad Horizontal regula estos y otros problemas de convivencia que pueden surgir entre los propietarios de una comunidad.

Esta norma tiende a atribuir al titular de la propiedad la máxima libertad posible pero establece límites claros, basados en los derechos de los demás propietarios y en el interés general de la propiedad de la comunidad. Por eso, cualquier vecino que entienda que otro u otros realizan actividades que puedan resultar molestas, peligrosas o insalubres para los demás, puede quejarse ante el presidente de la comunidad, que deberá exigir al vecino causante del problema que cambie de actitud y deje de causarlo. Una vez advertido de forma directa y personal, si sigue en sus trece lo más adecuado es exigirle, mediante buro fax certificado con acuse de recibo, el cese inmediato de las actividades molestas, con la advertencia de iniciar acciones judiciales si sigue adelante con ellas.

Si el vecino problemático hace oídos sordos se puede convocar una Junta para discutir el asunto, en la que, si así se decide, se autorizará al Presidente a iniciar una acción judicial. Una vez presentada la demanda, el juez puede ordenar la suspensión cautelar de las actividades molestas. Y si la sentencia es finalmente condenatoria, además de ordenarse el cese de esas acciones inadmisibles puede dictarse el pago de una indemnización por daños y perjuicios e, incluso, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por un tiempo determinado. Si el causante de las actividades molestas es un inquilino y no un propietario, se puede anular su contrato de alquiler.

## **OBRAS BAJO CONTROL**

Si los propietarios de una vivienda desean acristalar el balcón del piso para ganar unos metros, tapiarlo con el fin de protegerse del frío y el calor, o cambiar las ventanas y persianas por otras más eficientes con un diseño y color diferente al del resto de la fachada, no deben hacerlo sin plantearlo a su comunidad, porque para iniciar estos cambios es necesaria la autorización del resto de los vecinos. Seguir adelante sin este permiso puede significar que el dueño del piso se vea obligado a demoler la obra ya realizada y dejar las cosas tal como estaban. La clave está en si lo que se va a reformar tiene la consideración de común (de la comunidad) o privativo (del propietario).

Un propietario puede modificar ciertos elementos arquitectónicos (tirar paredes o tabiques no maestros) e instalaciones de su piso, pero no si altera la configuración y el aspecto exterior del edificio. Si ocurre esto último, el primer paso que ha de dar el interesado en hacer la reforma es informar al Presidente y a la comunidad sobre el tipo de obra que piensa realizar, y pedir permiso para ejecutarla. En la Junta convocada a tal efecto se informará de lo que pretende el solicitante, y tras el diálogo o debate posterior, se someterá el asunto a votación. Para aprobar este tipo de obras que afectan al conjunto del edificio se exige la unanimidad de los vecinos: todos los asistentes a la Junta han de votar a favor, y un solo voto en contra significa que no pueden hacerse los cambios solicitados.

La instalación de antenas parabólicas también debe contar con el beneplácito de la comunidad, si bien no se requiere la unanimidad: si un vecino quiere que se instale una antena comunal, tendrá que conseguir

que lo apruebe al menos un tercio de los propietarios. Quienes se opongan no tienen obligación de pagar el coste de la instalación ni el mantenimiento de la antena, pero si en un futuro desean acceder a las emisiones deberán abonar el importe que les hubiera correspondido, y esa cantidad será actualizada con los correspondientes intereses.

### **ADMINISTRADOR DE FINCAS: ¿SÍ O NO?**

Sabido es que la ley no exige la contratación de un profesional para la gestión de los asuntos comunes de los propietarios de edificios de viviendas o urbanizaciones, pero la figura del administrador de fincas ha ido adquiriendo mayor protagonismo estos los últimos años. Se encarga de llevar las cuentas y de gestionar todo lo relacionado con la comunidad, desde lo más rutinario y habitual hasta dar solución a cualquier problema causado por ascensores, garajes, jardines, trasteros y con los servicios contratados - portería, conserjería, seguridad, limpieza, televisión y cable, calefacción y aire acondicionado centralizados...- por la comunidad hasta relacionarse con gremios, contratar servicios... Y, por supuesto, convocar, organizar y moderar las juntas y reuniones de vecinos. Es un profesional cuya función no carece de detractores («cobra todos los meses y tampoco hace gran cosa»; «si el dinero fuera suyo, pondría más interés cuando contrata las obras y servicios») y defensores que elogian su eficacia y, en muchos casos, la paciencia de la que hacen gala y sus a veces infructuosos esfuerzos para conseguir que reine una mínima armonía entre los vecinos. Probablemente, lo que más se cuestiona es si merece la pena pagar ese dinero a un profesional cuando esas gestiones las podrían hacer los propios vecinos, turnándose la responsabilidad, tal y como se hace en muchas comunidades. De todos modos, aunque se contrate la gestión a un administrador, el cargo de Presidente sigue siendo imprescindible, y cada vecino debe asumir ese papel cuando le corresponde. Cuanto mayor sea el número de viviendas y la complejidad de las instalaciones y servicios con que cuenta la finca, más conveniente será contratar los servicios de un administrador. Ahora bien, en época de crisis como esta, quizá algunas comunidades cuya gestión no entrañe mucha dificultad pueden plantearse evitar el gasto que supone un administrador. Eso sí, siempre supondrá que el trabajo lo tendrán que realizar los propios vecinos. La del administrador de fincas es una profesión libre y sujeta a la ley de oferta y demanda, por lo que hay tarifas diversas y no cuesta lo mismo contratar este servicio en grandes ciudades que en centros urbanos pequeños. Incluso en una misma ciudad también varía el nivel de precios según la zona en que se encuentre la finca. Los honorarios se calculan en función del número de horas mensuales de dedicación, lo que a su vez dependerá de la cantidad de elementos con que cuente el edificio: número de viviendas, de locales, de garajes y diversidad y complejidad de servicios contratados. Antes de contratar uno de estos profesionales los vecinos deben interesarse por las tarifas y prestaciones (conviene preguntar a otras comunidades cercanas) de varios y elegir después.

Más información

[www.consumer.es](http://www.consumer.es)

[\*\*Cuenta AZUL de iBanesto, alta remuneración con total disponibilidad\*\*](#)

[\*\*Cuenta NÓMINA de ING DIRECT, VISA GRATIS\*\*](#)