

VANESSA M. DELGADO Y RICARDO GONZÁLEZ Cámara de la Propiedad Urbana de León

«Una buena administración debe ser preventiva para suponer mayor ahorro»

LA NUEVA CRÓNICA

León. Vanessa María Delgado Fernández y Ricardo González Sierra son los administradores de comunidades de la Cámara de la Propiedad Urbana de León. Juntos, explican por qué es necesario un profesional para gestionar los edificios y cómo afectan los últimos cambios legislativos en el funcionamiento de las comunidades de vecinos.

–¿Cuáles son las principales funciones de un administrador?

– Las funciones de un administrador las establece la Ley de Propiedad Horizontal, y en nuestro caso en concreto, ofrecemos además una gestión integral de la comunidad, con las exigencias propias de la entidad a la que representamos. Nuestra gestión siempre va encaminada a un asesoramiento preventivo, porque siempre ha sido mejor prevenir que curar.

–¿Es necesaria la figura del administrador en una comunidad?

– Entendemos que, hoy en día, las comunidades deben disponer de un profesional especializado para su gestión debido a la complejidad de las normas vigentes y a la variedad de conflictos que surgen de su interpretación. El coste de la gestión que realiza un administrador, es el más económico y el más necesario para la comunidad desde nuestro punto de vista preventivo.

–¿Cómo es la relación con las comunidades de vecinos?

– Transparente, rigurosa y con un asesoramiento jurídico continuo, para lo cual disponemos en la Cámara de la Propiedad Urbana de un departamento especializado en este sentido. Consideramos que el trato que se ha de dar a las comunidades es el de un diligente padre de familia, ya que una de nuestras funciones, es velar por el correcto funcionamiento de la comunidad.

–¿Qué es lo que más preocupa a los propietarios respecto a sus comunidades?

– La mayor preocupación de un alto porcentaje de comunidades es la morosidad, debido fundamentalmente a la situación económica por la que atraviesa nuestro país. La falta de pago de las cuotas de los propietarios conlleva graves problemas de liquidez para la comunidad, que pueden llegar a adoptar acuerdos ex-



Ricardo González Sierra y Vanessa María Delgado Fernández son los responsables de la administración de comunidades de la Cámara de la Propiedad Urbana de León. DANIEL MARTÍN

tremos de supresión de servicios, como el ascensor, por no poder pagar su mantenimiento. Han pasado a un segundo plano problemas de otro tipo como si un vecino ha cerrado o no la terraza.

–¿Qué ocurre cuando el moroso es una entidad bancaria?

– Por desgracia muchas entidades bancarias no pagan las cuotas de comunidad de las viviendas que se adjudican tras ejecutar una hipoteca, lo cual normalmente engorda una deuda que ya puede ser cuantiosa del propietario anterior y de la que además tendrá que hacerse cargo el banco moroso. Esta actitud de los bancos es inadmisibles y está causando graves problemas a las comunidades de propietarios.

–¿Y cuando se trata de un vecino?

– En la inmensa mayoría de los casos crea tirantezas entre los propietarios, que dificultan las buenas relaciones de vecindad. La experiencia nos dice que en toda reclamación de deuda es muy importante la redacción del acta en cuanto a la justificación contable a la hora de plasmar la deuda, para obtener, si se llega al extremo de la reclamación judicial, una sentencia favorable para la comunidad.

–¿Qué medidas toman las comunidades**«La preocupación principal de una comunidad, hoy en día, es la morosidad»****«La morosidad ha llevado a adoptar acuerdos extremos como el corte de servicios»****«La LPH flexibiliza las mayorías para adoptar acuerdos y facilita la toma de decisiones»****ante el aumento de la morosidad?**

– Las medidas son las mismas que antes, esto no ha variado con la reforma de la LPH, porque son las que había, es decir, en última instancia, la reclamación judicial de las deudas. En caso de que la alta morosidad provoque situaciones de descubierta o falta de solvencia económica, hay comunidades que optan por la realización de derramas extraordinarias para atender los pagos a proveedores. Y, otras, suprimen temporalmente servicios, como te he comentado anteriormente, para reducir los costes.

–¿Cuáles han sido los últimos cambios legislativos y cómo afectan?

– La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal ha flexibilizado las mayorías requeridas para la adopción de acuerdos, lo cual, facilita la toma de decisiones comunitarias. Hay una clara tendencia proteccionista hacia los propietarios con problemas de movilidad, en aras de mejorar su calidad de vida. Así mismo el periodo de tiempo reclamable de una deuda, respecto al nuevo adquirente de una propiedad con saldo desfavorable, pasa de 1 año a 3.

–¿Cuál es la situación de las comunidades en cuanto a la eficiencia energética?

– Las calefacciones centrales son el talón de Aquiles de la eficiencia energética y motivo de muchas discusiones comunitarias por su alto coste, a veces incontrolado por las características de la instalación, lo que hace que muchas comunidades tengan unas elevadísimas cuotas ordinarias de comunidad. La política actual que nos vienen imponiendo desde Europa es la eficiencia energética con unos objetivos claros de ahorro en combustible y disminución de las emisiones de CO2. Existen varios proyectos de ley, uno de ellos para obligar a la individualización de los consumos comunitarios, todo ello en aras de la eficiencia energética.