

vecino de guardia

**Javier Ronda y
Marián Campra**

algaida

Ilustraciones de
Jesús Zulet

Primera edición: junio, 2016

© Del texto: Javier Ronda y Marián Campra, 2016

© De las ilustraciones: Jesús Zulet, 2016

© Algaida Editores S.A., 2016

San Francisco Javier 22

41018 Sevilla

algaida@algaida.es

ISBN: 978-84-9067-613-4

Depósito legal: SE-646-2016

Impreso en España-Printed in Spain

Reservados todos los derechos. El contenido de esta obra está protegido por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes reprodujeren, plagiaren, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, o su transformación, interpretación o ejecución artística fijada en cualquier tipo de soporte o comunicada a través de cualquier medio, sin la preceptiva autorización.

*A nuestro hijo Álvaro,
lo mejor que hemos hecho juntos*

Índice

Introducción	11
CAPÍTULO 1. El presidente de esta nuestra comunidad (o cómo sobrevivir al cargo).....	21
CAPÍTULO 2. Los sufridos administradores de fincas (o la ayuda de un profesional).....	41
CAPÍTULO 3. Tipos de vecinos (o catálogo de subespecies).....	73
CAPÍTULO 4. Juntas de vecinos (pero no revueltas)	101
CAPÍTULO 5. El mantenimiento de las zonas comunes (sin perder el sentido común)	123
CAPÍTULO 6. Con los estatutos en la mano (y la Ley en la otra)	141

CAPÍTULO 7.	
La moraleja de Emilia (o aquellas entrañables porteras)	165
CAPÍTULO 8.	
Tablón de anuncios (o los papelillos de los vecinos).....	177
CAPÍTULO 9.	
Gazapario	197
A manera de epílogo	215

Introducción

«**E**L MANDO DE ESTE GARAJE ES COMO LA COLONIA Brumel: mejor cuanto más cerca.» Encontré hace tiempo un cartel con este texto, no recuerdo bien en qué página de internet. Como tantos otros avisos, no tiene firma: si lo hubiera colocado el presidente de la comunidad, seguramente se habría identificado. Por eso creo que lo escribiría algún vecino con bastante sentido del humor, y podría haber aparecido en cualquier comunidad de propietarios del país.

En todos los edificios surgen, en mayor o menor medida, toda clase de situaciones e incidentes que, según se orienten de una u otra forma, pueden quedarse en anécdota o convertirse en un problema de difícil solución. Si este propietario, en lugar de ese cartel, hubiera colgado otro criticando o insultando al presidente estaríamos ante un problema serio de convivencia.

Siempre he pensado que es muy importante tomarse las cosas con buen humor. En este sentido, el recopilatorio de anécdotas que nos ofrecen Javier Ronda y Marián Campa, además de arrancarnos más de una sonrisa, debe ayudarnos a relativizar los problemas y tratar de afrontarlos de otra manera.

En las comunidades de propietarios, las personas se relacionan directamente entre sí y esta convivencia diaria tan cercana provoca que salten chispas constantemente. Y cada día los administradores de fincas nos vemos en el medio de estas situaciones, tratando siempre de mediar en los conflictos. 16.000 administradores de fincas colegiados acudimos cada mañana frescos a nuestros despachos. Con renovadas fuerzas tras el merecido descanso y con el móvil ya sonando al traspasar la puerta, llegamos a la oficina siempre dispuestos a enfrentarnos a lo que nos venga. Al acabar el día, no sé cuantos asuntos habremos atendido cada uno de nosotros. Probablemente 16.000 problemas que nos dejan con las fuerzas justas para estar un rato con nuestra familia e ir nuevamente a descansar para que el ciclo continúe, porque la actividad en las comunidades de propietarios jamás cesa.

A todos, da igual nuestra actividad laboral, nos parece que no existe un trabajo peor que el nuestro. La profesión de administrador de fincas no es de las que más envidia genera. A veces me gustaría equivocarme de puerta y, aunque fuera por un día, vivir la jornada de trabajo de alguna otra oficina de las que hay en mi propio edificio. ¿Se vivirá tanta tensión como en la nuestra? ¿Cuántas llamadas y correos electrónicos reciben cada día? ¿Sus clientes se irritan tanto como los nuestros?

Aunque pueda parecer increíble, equivocaciones como esa son posibles. Uno puede meterse por error en la saca del vecino. Las cosas más inimagina-

bles llegan a pasar. Recuerdo que en una ocasión el propietario de una parcela situada en una urbanización me vino a ver y, tras identificarse, me hizo una pregunta sorprendente:

—¿Puedes indicarme sobre un plano cuál es mi propiedad?

«Este señor no sabe cuál es su propiedad —pensé—: le sobra dinero...». Nada más lejos de la realidad. Resulta que con toda su ilusión se había acercado con su esposa el fin de semana a su parcela, para verla y pisar su terrenito. Este hombre se encontró sorprendentemente con que el vecino colindante se había equivocado de parcela y había comenzado a construir su nueva vivienda sobre el terreno de mi interlocutor. Habían pasado por allí el propietario de la parcela colindante, el contratista, el arquitecto y el aparejador y nadie se había dado cuenta de que habían excavado y construido una buena parte de la estructura sobre una parcela equivocada.

Este cliente me decía que no sabía qué hacer, si denunciarlo o dejar que terminara la casa porque, una vez terminada, seguro que nadie la derrumbaba y se la construían gratis. El asunto, como ya supondrán, llegó a los tribunales.

Los errores en los edificios pueden afectar a cualquier elemento o instalación y son origen, en muchas ocasiones, de situaciones rocambolescas. Imagínese esos recién casados que tras la luna de miel van con toda su ilusión a su nuevo hogar: una casa nueva, pequeñita y a la que tantos esfuerzos

han dedicado. En más de una ocasión las conexiones de las tuberías no son perfectas, mejor dicho: son un auténtico desastre. La primera discusión de Fernando y Beatriz fue por la colada que hicieron al llegar a su nueva casa: al sacar de la lavadora la ropa estaba tan encogida que le hubiera servido a David el Gnomo y a su esposa Lisa, pero no a ellos. El disgusto fue enorme. Uno echaba la culpa al otro y, hasta que tiraron de la cisterna del inodoro y el agua salió caliente, no fueron conscientes de que la conexión de las tuberías estaba hecha al revés: el agua caliente salía por dónde correspondía a la fría y viceversa. La parte buena fue que la reconciliación se cerró con un beso apasionado y la peor que el fontanero de la constructora tardó tres meses en dar con la solución.

Y es que nuestro trabajo tiene que ver, más que con los edificios, con las personas, con sus ilusiones y sus problemas, sus posibilidades y sus limitaciones. El administrador de fincas con el paso del tiempo va comprendiendo que el vecino del tercero no tiene una avería en la televisión: se ha quedado sin ver el partido que ha estado esperando disfrutar toda la semana; y el del sexto no es que se haya quedado sin agua: su problema es que su hijo mayor ha tenido que ir sin ducharse a una entrevista de trabajo. Esta es la gran dificultad y al mismo tiempo la grandeza de nuestro trabajo: nuestra obligación es ayudar a nuestros clientes a que, en su día a día, los servicios que les importan funcionen.

Sin embargo, el azar determina que en muchas ocasiones algunas cosas fallen en el peor momento. Un día de octubre en 2012 sonó el teléfono de la oficina a las 9:15 horas:

—Dígame.

—Le llamo desnudo, con todo el cuerpo enjabonado porque estaba duchándome tan tranquilo y se ha ido el agua.

¿Qué haces en ese momento? ¿Qué puedes decirle a este cliente? ¿Existe un momento peor para quedarse sin agua? No tengo respuesta para estas preguntas. Lo que sí puedo asegurar es que en estas situaciones sientes gran impotencia.

Y sistemáticamente el azar elige malos momentos para provocar grandes problemas. ¿Cuál es el peor momento que podríamos elegir para que se rompa una tubería y se caiga el techo encima de una familia que está cenando? Esto pasó en la cena de Nochevieja del cambio del milenio a las 23.00 horas, con las uvas encima de la mesa. Una tubería general de agua caliente reventó y la catástrofe sobrevino. En ese momento da igual que sea uno de los mejores edificios de la ciudad. Hay que hacer algo. Solo dejó de salir agua cuando cortaron la llave de paso general de todo el edificio. 50 Viviendas sin agua la noche más especial del año. Cuando el fontanero fue a reparar la tubería, el propietario, con la lógica indignación, le preguntó:

—¿Usted sabe lo que es esto?

El fontanero, titubeando y con gran sorpresa por la pregunta, respondió:

—¿Una gotera?

—¡No! ¡Es un tapiz del siglo XVIII!

Por realidades como esta, hay muchas tareas importantes que realizamos los administradores de fincas colegiados que no son valoradas como verdaderamente merecerían. Cobrar los recibos; realizar la contabilidad; convocar, asistir y dirigir las juntas; redactar las actas; atender las incidencias; los trámites con las compañías de seguros... Todo el esfuerzo realizado queda en un segundo plano ante cualquier problema que afecte a un vecino en algún asunto que le afecte personalmente. Creo que todos los lectores coincidirán en pensar que el reconocimiento que obtenemos no es proporcional al esfuerzo y responsabilidad de nuestra actividad.

Si lo pensamos bien, las comunidades de propietarios son como ciudades en miniatura (hay muchos casos que son incluso más grandes y con más población que numerosos pueblos de nuestra geografía). Los edificios tienen su alumbrado, su abastecimiento de agua y su red de alcantarillado. Las escaleras y ascensores son sus redes y medios de transporte. No faltan sistemas de comunicación y gran parte de las nuevas edificaciones disponen también de sus zonas deportivas y ajardinadas. Y como en cualquier ciudad, también nos encontramos todo tipo de personajes.

Por citar alguno, recordaré la figura del cotilla (hombre o mujer), conocida y extendida por todos los rincones. Me relataron el caso de una mujer que

vive en un entresuelo y cuya capacidad de análisis de su entorno era tan amplia como la cantidad de conocimientos innecesarios que puede transmitir por segundo. Tan cansados estaban de su verborrea sus vecinos, que el del octavo envió una carta a su administrador pidiendo su intervención. «Esta vecina —explicaba en su misiva— me espera agazapada en el portal y sube conmigo en el ascensor. Pero en lugar de quedarse en su planta sube hasta la mía y muchas veces sale del ascensor y me acompaña hasta mi propia puerta contándome dimes y diretes de gente que no conozco y cuyas vidas no me interesan en absoluto.» Terminaba su escrito pidiendo: «Le ruego encarecidamente que haga todo lo posible para que no falle el ascensor: no sé de lo que sería capaz si tuviera que pasar media hora encerrado con ella en un metro cuadrado».

Quiero terminar agradeciendo a Marián Campa y Javier Ronda el trabajo realizado. Los edificios son nuestro principal patrimonio material y —de un modo ameno y distendido— Marián y Javier nos invita a reflexionar sobre la forma de afrontar el día a día.

La difusión de este anecdotario también nos ayuda a explicar la importancia de la actividad profesional de los administradores de fincas colegiados. A veces se identifica a las comunidades de propietarios con estas situaciones y con los problemas que todos conocemos. Sin embargo, la realidad es que el funcionamiento de estas comunidades en nuestro país es ejemplar.

En el rato que ha dedicado usted a leer estas líneas, han sido miles los traslados en ascensor, y las personas que han estado viendo la televisión, o se han duchado con normalidad, o han abierto la puerta del garaje y aparcado su vehículo. Y me gustaría que estas líneas sirvieran para ayudar a valorar la contribución de los administradores de fincas colegiados al buen funcionamiento de nuestros edificios, más aún, del día a día en nuestro hogar.

SALVADOR DÍEZ

Presidente del Consejo General de
Administradores de Fincas de España

Capítulo 1

El presidente de esta nuestra comunidad (o cómo sobrevivir al cargo)

UN PAÍS ES DIFÍCIL DE GOBERNAR —Y SI NO, QUE le pregunten a González, a Aznar, a Zapatero o a Rajoy, según como cada cual prefiera—, pero una comunidad de vecinos no lo es menos. España tiene ahora cuarenta y seis millones y medio de habitantes, y cada uno de ellos, al menos por lo general, hijo de su padre y de su madre. Una comunidad de vecinos es un país en pequeña escala, con su presidente, vicepresidente, tesorero o ministro de hacienda y temidos presupuestos, derramas de Montoro, las juntas directivas o consejo de ministros, elecciones, comunicados y los interminables problemas del día a día.

La diferencia principal que existe entre un presidente de gobierno y el presidente de una comunidad de vecinos es que el candidato a ser presidente del país desea con fervor el cargo y además se esfuerza en conseguirlo. Además tiene otros alicientes importantes: un salario magro, por muy discutible que sea; cuatro años de fama, buena o mala; y también eso que se ha llamado la erótica del poder. En cambio, el cargo de presidente de una comunidad —salvo el caso del señor Recio, de la conocida

comunidad El Mirador de Montepinar— suele caracterizarse porque el elegido no quiere serlo. Todos estamos muy ocupados en los avatares del día a día, así que no resulta muy deseable llegar a casa y tener aún más problemas, antes incluso de cruzar el umbral de tu propia puerta. Por esta razón, el presidente de la comunidad se ve obligado a serlo: le ha tocado y punto, no puede renunciar, con lo que tendrá que aprender a vivir con ello mientras dure su mandato.

Ante esta circunstancia pueden producirse diversas reacciones personales, que se relacionan directamente con la forma de ser de cada uno. No cabe duda de que para ser presidente, ya sea de una comunidad o de un país, hay que reunir ciertas cualidades. Está claro, comprobado y demostrado que cualquiera no puede serlo, o al menos que cualquiera no debería poder serlo, porque luego pasa lo que pasa.

Al resto de vecinos, como al resto de ciudadanos, solo les queda cruzar los dedos y encomendarse a todo aquello en lo que creen para que las fuerzas del universo iluminen a su presidente y este les conduzca por el mejor camino.

Lamentablemente las fuerzas del universo a menudo no son suficiente fuente de inspiración para un pobre ser humano que tiene que contentar a toda una comunidad de vecinos. Vecinos con sus ideales, creencias, circunstancias... y, como agravante, en una comunidad que también tiene sus manías, costumbres, antojos, o caprichos.

En lo que estamos de acuerdo es en la dificultad que conlleva llegar a casa después de una larga y dura jornada y encontrarse los problemas comunitarios en diferentes formatos: con notas, con gritos, con manifestaciones, con reivindicaciones... En ese contexto, encontrarse con que a tu hijo le ha estallado el apéndice pasa a ser un mal menor que puede esperar a mañana.

Sin embargo, el resto de los mortales —es decir, los vecinos— no aprecia este sobreesfuerzo, y todo lo que alcanza a ver es que la comunidad no está en paz, no está en orden, o por lo menos, no en el orden en que cada uno desearía que estuviera, que por supuesto es el único posible.

Este sería el caso de un *buen* presidente, que con que sea normal y decente ya nos vale el calificativo, porque es cierto que también hay presidentes que ajustan las cuentas de la comunidad al presupuesto sus propias vacaciones o al valor de su nuevo coche. En este libro partiremos del principio de que los presidentes, tanto de un país como de una comunidad, son seres que están para ayudarnos, para guiarnos, para sacarnos de crisis inacabables y ofrecernos un mundo mejor lleno de posibilidades.

Lo que queremos decir es que los vecinos esperan que su presidente sea una persona honesta capaz de llevar las cuentas de un modo transparente y fructífero. Si además es capaz de obrar el milagro multiplicador del pan y los peces, mejor que mejor. Alguien que vele por el bienestar y la tranquilidad de

cada uno de los miembros que componen la comunidad humana del edificio, y que anteponga los intereses colectivos a los propios.

¿Acaso es mucho pedir? No creemos que lo sea cuando nuestros políticos lo prometen día sí y día no a todos los españoles a través de los medios de comunicación. Se nos ocurre que quizás los presidentes de las comunidades de vecinos deberían aprender un poco de la buena fe de los presidentes de gobierno.

De modo altruista el presidente de una comunidad se enfrenta cada día a situaciones tensas y complicadas. Cuando hemos preguntado a los profesionales de la administración de fincas si las historias que vemos en la televisión sobre las comunidades de vecinos se alejan mucho de lo que sucede realmente, la respuesta siempre ha sido unánime: «La realidad supera a la ficción». Uno de ellos puntualizó que las juntas de vecinos, en ocasiones, se convierten en un desfogue, una vía de escape de lo que cada vecino lleva acumulado, y asegura que ha llegado a ver situaciones violenta y volar el mobiliario literalmente por los aires. O que algún coche amanezca totalmente rayado a la mañana siguiente.

Aseguran los presidentes de comunidades de vecinos que hay casos en los que no son capaces de reaccionar en el momento, sino que tienen que pararse un rato a pensar en lo que acaban de escuchar, o releer tres veces una misma nota. Hay veces que por mucho que traten de satisfacer a cada uno

de los miembros de la comunidad de vecinos, nunca es suficiente, y siempre se tropiezan con alguien que exige más y más. He aquí el caso de una vecina que envió el siguiente escrito al presidente de la comunidad:

Muy Sr. Mío:

Pongo en su conocimiento que el coche donde murió la rata ha sufrido desperfectos derivados de su fallecimiento. La rata, antes de morir, defecó y miccionó, además de haber roído el coche por dentro; y dado que esto ha sido un problema ocasionado en la comunidad, solicito que el arreglo del desperfecto en el coche sea sufragado por el seguro de la comunidad, y en su defecto por esta comunidad.

Por supuesto, se aportará la factura pertinente. Este coche ha debido ser limpiado en profundidad para evitar el efecto llamada de otros especímenes de dicha especie por el olfato.

Un saludo.

La propietaria de la plaza
de aparcamiento nº 76

No es difícil imaginar a ese pobre hombre llevándose las manos a la cabeza y planteándose el siguiente dilema de imposible solución: o bien dar una negativa por respuesta a la abajo firmante, asumiendo por tanto las consecuencias, o lo que sin

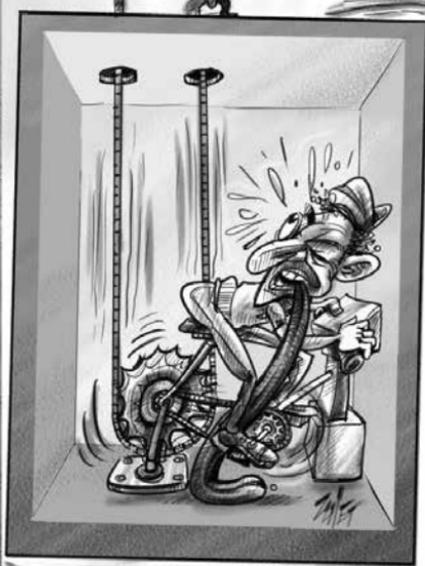
LOS ASCENSORES

ROOMMM

RACA
RACA
RACA!



CORRIENTES DE PAGO



MOROSOS

duda es peor aún, pedirle a los vecinos de la comunidad que paguen.

Pagar siempre es un problema, y hay presidentes que se toman la justicia por su mano. En un edificio del centro de Madrid, de cinco plantas, uno de los propietarios invita a un amigo a conocer su nueva vivienda. Cuando llegan a la zona de ascensores comprueba que tiene una cerradura y mete la llave.

—¿Hay problemas de seguridad en el edificio? —le pregunta

—Lo que hay es mucho sinvergüenza y cara dura. Varios vecinos se niegan a pagar el recibo de la comunidad. Así que el presidente propuso en una junta que pusiéramos una cerradura en el ascensor y solo tenemos llave los que estamos al día de las cuotas. Los demás suben y bajan andando, que es muy sano.

Al menos le quedó claro que su amigo estaba al corriente de los pagos.

Es complicado este cargo, en el que, en más de una ocasión, el presidente no encuentra la solución. Aquí se dan diversas situaciones. Podemos encontrarnos con el presidente conciliador, que de un modo muy cordial y correcto ruega a los vecinos que cumplan con las normas del edificio para una mejor convivencia; pero también están aquellos que, ya cansados e incluso extralimitados, utilizan términos más bruscos. O incluso casos extremos de los que pasan directamente a las amenazas o a tomarse la justicia por su mano.