

Mi Comunidad a examen

Mayoritariamente la participación de los vecinos en las comunidades de propietarios se reduce a la posibilidad de acudir a las juntas, siguiendo el orden del día de los puntos a tratar propuestos por los copropietarios (en el supuesto de que se convoquen y los puntos se incluyan), a recibir las actas y demás papeles en el buzón, llamar al administrador para comunicar incidentes o preguntar al presidente sobre temas que afectan al copropietario personalmente. Un modelo totalmente ineficiente que propicia situaciones de abuso por quienes manejan los bienes comunes. Es importante verificar que las actas de las juntas se ajustan a los puntos solicitados y a los acuerdos aprobados.

Últimamente están proliferando administradores que proveen a la comunidad de los servicios de limpieza, mantenimiento, seguros... antes de su adjudicación conviene que los copropietarios evalúen con criterio las condiciones, pues no siempre estos servicios son una ventaja respecto a la oferta del mercado ni garantizan el buen funcionamiento de los mismos. Revisar las condiciones de todas las contrataciones: alcances, posibles cláusulas leoninas y renegociar los servicios periódicamente para asegurarse que se mantienen conforme a las necesidades de la finca.

La realidad indica que un alto porcentaje de los vecinos no estudian las condiciones de los contratos y tampoco acostumbran a hacer seguimientos de los mismos, lo cual conlleva a las minorías comprometidas a una posición de debilidad respecto a las mayorías, que son percibidas como las más fuertes, y a la que muchos se rinden con tal de formar parte del 'grupo convencional'.

CÓMO CONTROLAR LOS FONDOS DE LA COMUNIDAD

1.- Por supuesto la comunidad tiene que tener un CIF.

2.- Todos los pagos que se puedan deben ser domiciliados en la cuenta bancaria de la comunidad o mediante transferencia bancaria. Evitar en la medida de lo posible la entrega de dinero en mano, los extractos bancarios son la mejor manera de comprobar todos los movimientos pues quedan registrados, de este modo también se reduce al mínimo que la junta directiva realice operaciones que suscitan desconfianza.

3.- Factura oficial siempre, con todos los datos de los proveedores. No aceptar nunca recibos que no declaran a Hacienda. Si el presidente, o en su caso el vicepresidente, presenta algún recibo que no sea factura oficial que lo pague con su dinero, así la comunidad se garantiza que los servicios prestados están protegidos por Ley y se puede reclamar. También se reduce al mínimo las posibles comisiones en negro que puedan negociarse otorgando los servicios a empresas en las que se tengan intereses económicos propios.

4.- Divide y vencerás: Limitar las actividades de cada miembro de la Junta Directiva para que particularmente se repartan las responsabilidades, de las que tendrán que dar cuenta a los copropietarios que así lo soliciten, y en caso de fraude poder reclamarlas con mayor precisión.

Nunca deje que un administrador, el gestor o el asesor que no sea propietario manipule el dinero de la comunidad, un grave error, pues se puede perder el control de las cantidades que entran y salen de las cuentas. La Cuenta Corriente de la comunidad debe estar en dominio de la junta directiva, a excepción de lo mencionado anteriormente, con firma mancomunada, así pueden controlarse simultáneamente unos a otros.

5.- Exigir al presidente, o en su caso al vicepresidente, presentar una relación de las cuentas, como están obligados, contabilidad de entradas y salidas de dinero, indicando claramente a qué números de facturas corresponden todos y cada uno de los gastos.

6.- Si hay copropietarios que no pagan las cuotas preguntarles porqué y si responden a conflictos vecinales hacer lo posible por resolverlos. En el caso de copropietarios que aleguen problemas económicos darles la opción de condonar la deuda a cambio de prestar servicios a la comunidad, de esta forma implantamos un buen ambiente entre los vecinos que sirve para mejorar la convivencia; preferible a judicializar la vida entre los copropietarios.

Con estas indicaciones es posible que en su comunidad empiece a mejorar la convivencia y los balances de cuentas sean más justos y proporcionados.

CUÓRUM

comunidades sostenibles

tel. 617 51 69 38

glocalmente@gmail.com

Asesoramiento Ético & Gestión Activa para Comunidades