

Asunto: **Dictamen 2025.002. Actuación frente a Filtraciones ático Álamos 55. Rev 01**

Fecha: Martes 22 de julio de 2025

Miembros: José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Francisco Campo (M1)

Peticionario: Presidente Comisión de Gobierno, el 15.07.2025

I. Antecedentes:

- a. La Comisión de Gobierno no tiene agendado reunirse hasta septiembre.
- b. El Presidente de la Comisión de Gobierno comunicó el 11 de julio al Administrador y a los miembros de la misma su preocupación y necesidad de actuar, para solventar la reparación, antes de que, previsiblemente, descarguen lluvias importantes con DANAs de septiembre, y que los daños se multipliquen.
- c. El 15 de julio 2025, el presidente de la Comisión de Gobierno traslada a la Comisión de Gestión que analice la situación de parálisis de actuación respecto a las filtraciones en un ático de Álamos 55.
- d. En esa misma fecha, tras ser analizada la documentación disponible, y hechas algunas consultas de verificación de lo aportado, desde la Comisión de Gestión, se remite un borrador-extracto de por donde podría apuntar la respuesta-dictamen de la referida Comisión que se formaliza en este documento.
- e. La finca en cuestión forma parte de la manzana 6B. Se trata de un edificio de autor, algo distinto a lo construido en las otras manzanas, y en la que una buena parte de los subcontratistas fueron distintos a los que actuaron en las primeras fases.
- f. El particular diseño de algunas espacios y su acceso con soluciones complejas de ejecución por los encuentros de metal-obra de fábrica, e incluso de la unión entre planos de obra de fábrica, unido a un control de obra manifiestamente mejorable, hacía prever un envejecimiento con mayor patología que el resto de edificaciones, que se haría, y se hizo, patente después de terminada la garantía decenal del promotor.
- g. En 2013-2014 se realizaron varias intervenciones de importancia en esta manzana. Entre ellas una de impermeabilización en la escalera con síntomas similares al actual, pero de menor alcance. En ese caso, la intervención quirúrgica a los puntos afectados se realizó con materiales cuyo fabricante garantizaba 5 años, y por lo visto funcionó bien durante este periodo.
- h. Con fecha 14 abril 2025, la asistencia técnica de la Floresta (Pedro Funes SL) emite el dictamen FL 01/25. No hace falta tener conocimientos técnicos para entender lo que en él se dice, y poder ser consciente de los daños que está produciendo en la propiedad afectada, a la vista de las fotografías que incluye.
- i. Existen dos presupuestos de 9 y 31 de mayo, aportados por la contrata adjudicataria del contrato marco de mantenimiento de obra civil, sobre la base de lo planteado en el informe técnico: una de mayor alcance (y garantía 5 años) que lo realizado en 2013, y que desde hace ya unos años se han tenido que echar parches periódicamente; y otra, con una solución de encapsulamiento del espacio. en ninguna de ellas se hace referencia a la corrección de las humedades en cocina.
- j. El presidente de la Comisión de Gobierno, tras deliberar con el representante de la M6B y el Administrador, ordena la ejecución que se muestra como definitiva, recomendada por la Asistencia Técnica.

- k. El 16.07.2025, el Administrador comunica a los vecinos la ejecución de la reparación y las cuotas que corresponden, proponiendo fechas de pago. Las cuotas oscilan entre 163 y 203 € por propiedad.
- l. El presidente de la manzana M6B, ante la petición de algunos propietarios, decide parar la actuación.
- m. En la primera reunión de la Comisión de Gestión, tras recibir la petición, que se corresponde con el 22 de julio, se procede a aprobar formalmente el presente dictamen, haciendo constar que ya se había anticipado con la información acaecida hasta el 15 de julio

II. Considerandos:

- a. La Comisión de Gestión se ajusta al marco de actuación aprobado en su reunión de 7 de julio 2025, y trasladado a la Comisión de Gobierno para su conocimiento, y en su caso, validación.
- b. Para una gestión transparente y documentada, hay que aceptar que solo existe aquello que se escribe.
- c. Resulta, objetivo y palpable, que la vivienda afectada está sufriendo filtraciones, por lo menos desde el otoño pasado (hace casi un año), a la vista del estado actual de los mohos, de su distribución y de su acumulación. Se trata de un problema, no solo estético y económico, sino también de salubridad.
- d. Además de los daños reseñados, correspondientes a la escalera de acceso a cubierta invertida, existen otros en la cocina, procedentes de la conducción de pluviales, que no figuran en los presupuestos.
- e. El origen de los daños es, de forma palpable, la falta de mantenimiento correctivo en tiempo.
- f. Es difícil, más bien imposible, que las aseguradoras, tanto de la vivienda, como del continente (edificio), se hagan cargo de los daños en la vivienda. Desde luego, no se van a hacer cargo de la reparación de estanqueidad, ni tampoco de aquellos que se produzcan con posterioridad al informe técnico de abril 2025, pues la omisión de la reparación es una decisión que compete, única y exclusivamente, a la Comisión de Gobierno del Conjunto Residencial, donde participa la Comunidad M6B.
- g. Es la Comisión de Gobierno, la que dispone de caja suficiente (recuérdese la derrama de 40.000 euros, para reponer el fondo de reserva, aprobada en el punto 2º de la última Junta General en mayo) para atender la reparación, sin perjuicio de que la M6B la reponga, bien vía derrama, o bien vía liquidación final de año; dependiendo de las actuaciones sobrevenidas en el ejercicio y el acuerdo que tome la Comisión de Gobierno, a la vista del seguimiento presupuestario y del de caja.
- h. La percepción de urgencia e importancia, siempre y por definición, es subjetiva; aunque haya hechos que los objetiven. Corresponde apreciarlo a quien ostenta la autoridad, o poder delegado para decidir. El análisis posterior, podrá servir como crítica constructiva, pero nunca para cambiar ante terceros, una decisión reglamentariamente adoptada.
- i. La reparación de un elemento de la parte común (terraza, aun cuando tenga uso privativo), se hace (LPH) y se paga, entre toda la comunidad o subcomunidad legal en que está integrada. En este caso es toda la manzana 6B, no una escalera, ni una determinada planta.
- j. En cuanto a la elección del contratista, si se hace de una forma transparente y razonada, lo puede hacer directamente la Comisión de Gobierno, que es quien va a ordenar el pago.
- k. Sería una irresponsabilidad e ingenuidad mayúscula, adjudicar una reparación poco definida al más barato; y mucho más, cuando resulta que no hay nadie que vaya a vigilar lo que se hace.

- I. Estas reparaciones suelen salir siempre mejor por administración que por presupuesto. Y para eso están los contratos marco. En una reforma a precio cerrado, se deja bonito lo que se ve; y tras tomar el contratista su margen bruto, con lo que queda, se hace el resto, salga lo que salga debajo.
- m. La garantía de la reparación es corporativa, esto es, mientras el empresario quiera admitir su responsabilidad o le obliguen judicialmente; y ninguna, si quiebra o se extingue.
- n. La Comisión de gestión no puede, ni debe, valorar escenarios futuribles o manifestación de intenciones.

III. Dictamen:

- a. El evento no es menor. La Administración debería haberlo seguido, en cuanto lo conoció, a la Comisión de Gobierno; y esta, debía haberlo resuelto tan pronto conoció el dictamen del técnico Sr. Funes.
- b. La solución a contratar, debería resolver, de forma definitiva, el problema; sobre todo, considerando el espacio a reparar; y que, la diferencia de precio (50% más), no es relevante, cuando estamos limitando la primera a menos de 10 años. Deberá considerarse también la actuación sobre cocina.
- c. En general, para mantenimiento correctivo, sale más barato y con mucha más garantía de acertar, aplicar los contratos marco, con márgenes preestablecidos, que no cerrar un presupuesto a precio alzado. Esto no quiere decir que no se requiera una estimación para conocer el orden de magnitud.
- d. Al tratarse de una zona común, el propietario del uso privativo (terraza) no puede imponer nada. El alcance, lo decide única y exclusivamente la Subcomunidad (delegado a la Comisión de Gobierno) que va a pagarla. La propiedad afectada pagará únicamente su alícuota, independientemente de que la solución adoptada se hubiera realizado con anterioridad en otras fincas con construcción similar, como paso para cubrir un espacio en cubierta común de uso privativo y en este caso la hubiera pagado solo el interesado. Y esto con independencia de que se considere móvil o permanente.
- e. Es una actuación típica de reparación, entre las que cubre el “marco organizativo” del Conjunto Residencial, en cuanto a adelanto de caja si hay disponibilidad, una de sus grandes ventajas. La repercusión del coste de la actuación se realizará de la forma que dispongan los estatutos de la manzana afectada (no solo de la escalera), y únicamente entre sus copropietarios. En cuanto a la captación de los fondos necesarios, si no están previstos en el presupuesto del ejercicio aprobado, será la Comisión de Gobierno del Conjunto residencial quien dictamine si se cubren con excedentes de caja de otras partidas presupuestarias, liquidando los saldos individuales a final de ejercicio, o si se hace necesaria una derriama específica para lograr los fondos con antelación a la actuación, o en unos plazos determinados para garantizar que no se llegue a tensionar la caja común del Conjunto Residencial en ningún momento.

En otras palabras, ni la junta general del Conjunto Residencial, ni tampoco la de la manzana afectada, tienen capacidad para vetar una reparación estructural, y objetivamente urgente, como es este caso. Podrían dilatarla por no contratar con diligencia o no aportar fondos, pero si un solo vecino se empeña, todos los daños que se produzcan por no reparar a tiempo lo deberán pagar solo aquellos propietarios que hayan dilatado la actuación.

- f. Administración debería haber especificado, en su comunicación a los vecinos, la causa de la derrama, los retrasos en la gestión del evento, y las consecuencias de dilatar la actuación otros dos meses.
- g. El presente documento ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gestión

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Presidente M6
- Vicepresidente M6
- Empleado Conjunto Residencial