SEGURIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Administrador Fincas Colegiado

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO NO ES SOLO PARA EL VERANO

Los Administradores de Fincas colegiados sabemos la preocupación que provoca en los vecinos/as que su edificio cuente con medidas de seguridad tanto para sus viviendas como para los elementos comunes. Y la seguridad es especialmente importante cuando llegan las vacaciones y muchas viviendas quedan vacías y surgen las dudas y las preguntas sobre cómo debe actuar la Comunidad de Propietarios para mejorar la seguridad.

Los Administradores de Fincas colegiados hemos elaborado esta Guía en respuesta a las cuestiones que más preocupan y se plantean sobre seguridad en comunidades de propietarios. Las medidas a implantar no solo servirán para el verano, sino que también aumentarán nuestra seguridad con carácter permanente. Con la “Guía para la seguridad en las comunidades de propietarios”, queremos dar a conocer, a los ciudadanos/as, los recursos que los profesionales colegiados de la administración de fincas hemos establecido para aumentar la seguridad no solo individual de los propietarios/as, sino también colectiva en favor de todas las personas que viven en un inmueble.

Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA SEGURIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

01

¿Cuáles son las principales medidas que puede adoptar una comunidad de propietarios para incrementar la seguridad?

La medida de prevención más demandada por los vecinos/as es la instalación de cámaras de seguridad o la contratación de un servicio de vigilancia.

Para poder proceder a la instalación de cámaras de vigilancia es necesario convocar una reunión de la Junta de Propietarios que deberá adoptar el acuerdo con respaldo del voto de las 3/5 partes de la totalidad de los propietarios que representen, también, 3/5 partes de la cuota de participación.

02

En los edificios existen viviendas que, por su situación, normalmente bajos o primeros, son más vulnerables a los robos. ¿Los propietarios de esos pisos pueden poner verjas en sus ventanas o tienen que pedir permiso a la comunidad?

Las fachadas tienen la consideración de elemento común del edificio, y la Ley de Propiedad Horizontal establece que su alteración debe ser autorizada por la comunidad. Por lo tanto, no se puede acometer la instalación de verjas en las ventanas sin la autorización de la comunidad.

No obstante, existen otras alternativas a la instalación de rejas como son los cristales blindados, detectores de presencia en los huecos de ventana, la colocación de rejas móviles o de tijera en la parte interior de la vivienda, que no requieren el acuerdo previo de la Comunidad de Propietarios al no alterarse la configuración de la fachada.

Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA SEGURIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

03

En aquellas comunidades en las que existen soportales con locales, que son el punto de reunión de jóvenes que pueden causar molestias de ruidos, destrozos, suciedad… ¿Qué ocurre cuando a petición de los propietarios de las viviendas, un local se niega a cerrar el acceso a esos soportales… ¿Es necesaria la unanimidad de todos los vecinos/as?

Los cerramientos de los edificios suponen también una alteración de los elementos comunes, por lo que es necesario que la comunidad lo acuerde en una Junta General. Además, hay que tener presente que si existen locales comerciales a cuya actividad afecta se debe obtener su autorización, dado que son propietarios directamente afectados por este cerramiento.

Administrador Fincas Colegiado | La tranquilidad tiene marca | GUÍA SEGURIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

04

¿Puede la comunidad adoptar el acuerdo de cerrar con llave la puerta del portal por motivos de seguridad?

El Código Técnico de la Edificación en su apartado relativo a las puertas situadas en recorridos de evacuación, establece a este respecto lo siguiente:

"Las puertas previstas como salida de planta o de edificio serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo (...).

En consecuencia, las puertas de un edificio podrán cerrarse pero, si al mismo tiempo constituyen una vía de evacuación, se deberán garantizar siempre los requisitos establecidos en el CTE.

Cataluña

En Cataluña no es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, sino la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, que establece, respecto a la seguridad del inmueble, en su artículo 553.25.2 b) que:

- Las innovaciones exigibles para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble, según su naturaleza y características, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o afecten a la estructura o a la configuración exterior, se adoptan por mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación, que debe representar, a la vez, la mayoría simple del total de sus cuotas de participación.
- En consecuencia, para instalar una cámara de seguridad en una comunidad ubicada en Catalunya bastará la mayoría simple de propietarios que a su vez representen la mayoría simple de las cuotas de participación, aunque suponga alteración de la configuración exterior.

¡CONSEJOS DE SEGURIDAD PARA PROTEGER TU CASA!

Cómo debo actuar si llego a casa y encuentro:

- Una sombra en la ventana.
- Hay un coche o persona desconocida y sospechosa cerca.
- La puerta del domicilio está abierta.
- Hay ventanas rotas.

¡Nunca entres y llama a la Policía Nacional o Policía Autonómica

Otras recomendaciones:

- Si sales de casa, aunque sea por un breve espacio de tiempo, cierra con llave y, si tienes alarma, no olvides activarla.
- No abra la puerta a revisores y técnicos que no tengan cita previa.
- Avisa a la policía nacional o autonómica si oye ruidos extraños, ve alguna actividad inusual, hay mirillas manchadas de vaselina u objetos fijados entre el marco y la puerta o medios en la cerradura.

Administrador Fincas Colegiado

FUENTE: Policía Nacional

Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA SEGURIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

¿Y si te vas de vacaciones?

En redes sociales:

- No digas cuándo te vas de vacaciones, ni dónde, ni cuándo vuelves, y tampoco pongas fotografías.
- No dejar en el contestador del teléfono un mensaje informando que estás de vacaciones.

Y también:

- Deja bien cerradas puertas y ventanas.
- Programa luces, televisión o radio para que se enciendan y/o apaguen automáticamente.
- Deja encendida, si tienes, la alarma.
- Guarda tus objetos de valor en un lugar seguro. Puedes preguntar en tu banco si tienen caja de seguridad para guardarlos.
- Pide a un familiar o vecino con el que tengas confianza que vacíe tu buzón de vez en cuando. También puedes pedírselo al conserje o portero.

Administrador Fincas Colegiado | La tranquilidad tiene marca | GUÍA SEGURIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

VIDEOVIGILANCIA Y AGENCIA ESPAÑOLA DE PROTECCIÓN DE DATOS -AEPD-

¿Qué establece la AEPD para instalar una cámara de videovigilancia en comunidades de propietarios en materia de protección de datos personales?

- Para su instalación en zonas comunes será necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios que se recogerá en el Acta de dicha Junta. Este acuerdo también será obligatorio para su instalación en las piscinas comunitarias.
- Se instalarán en los distintos accesos a la zona videovigilada, y en un lugar visible, uno o varios carteles que informen de que se accede a una zona videovigilada.
- Las cámaras solo podrán captar imágenes de las zonas comunes de la comunidad, sin poder captar imágenes de la vía pública, ni tampoco de terrenos o viviendas de terceros.
- El acceso a las imágenes estará restringido a las personas designadas por la comunidad. En ningún caso estarán accesibles a los vecinos mediante canal de televisión comunitaria.
- Las imágenes que se utilicen para denuncias delitos o infracciones se acompañarán a la denuncia y serán conservadas para su posible entrega a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad o a los Juzgados y Tribunales que las requieran. No pueden utilizarse para otro fin.

Más información:

www.aepd.es/sites/default/files/2019-12/guia-videovigilancia.pdf

www.aepd.es/sites/default/files/2019-10/guia-administradores-fincas.pdf

SEGURIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Concepto y creatividad: Medina Vilalta & Partners

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí.

Administrador
Fincas
Colegiado