

» especial costas

El vecindario de la casa de la playa

Las segundas residencias en costa exigen más mantenimiento y precisan de gestión 'online'

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Con la Semana Santa a la vuelta de la esquina es momento de pensar en procesiones, pero en las que llevan a miles de españoles y extranjeros a su segunda residencia en las playas españolas. Después de meses sin pisarlas, toca comprobar posibles daños y desperfectos.

El principal enemigo es el alto nivel de humedad. "Herrajes que se oxidan, electrodomésticos que se pican, puertas que no cierran, brillos en los solados que desaparecen, fisuras en revestimientos en los que penetra la humedad del aire con sales disueltas que acaban aumentando su volumen y deteriorando las capas internas, colonias vegetales que van enraizando en los materiales deteriorándolos profundamente, pinturas en exteriores que a los tres años hay que reponer", indica Javier Méndez, director del gabinete técnico del Colegio de Aparejadores de Madrid. Además, que el interior no se ventile a menudo provoca problemas de condensación, en paredes. El exceso de humedad en el ambiente puede reducir como mínimo a la mitad el periodo de reposición, añade Méndez.

El mantenimiento de un inmueble en la playa es en torno a un 25% más costoso que en la ciudad, por la humedad, los problemas en desagües y el salitre.

Pero no todos los ambientes de playa son iguales, ni la exposición de las viviendas a la lluvia, el viento y el sol. "Los cerramientos que estén en sombra en zonas de alta humedad verán crecer y multiplicarse rápidamente elementos patológicos que deteriorarán los materiales de las capas exteriores, mientras que otros con mayor insolación y circulación del aire se mantendrán en buen estado", explica el aparejador.

Pero hay más problemas. Menos costosos, pero mucho más complicados: ponerse al día de las cuentas y decisiones que adopta la comunidad de vecinos a lo largo del año. Si en la vivienda habitual es difícil, en estas puede ser un auténtico caos.

"El principal problema es la falta de comunicación y transparencia. Hay propietarios que solo pueden revisar el estado de su comunidad una vez al año. En el caso de los internacionales, esta situación es peor", dice Ali Parandeh, fundador de Urbytus, compañía especializada en la creación de herramientas Web 2.0 para acercar la comunicación entre comunidades de propietarios y administradores de fincas.

A grandes problemas, grandes remedios. A la playa están llegando las Comunidades 2.0. O lo que es lo mismo, que la comunidad disponga de una página web, con redes sociales, que el administrador trabaje con una plataforma online, que la delegación del voto se pueda hacer con un solo clic desde el ordenador. "El uso de boletines de noticias a

través de portales de comunidades o redes sociales es una herramienta valiosísima para los administradores de fincas. Podemos hacer llegar a nuestros administrados todas las labores que se estén llevando a cabo. Los propietarios de segunda residencia se colocan en la misma posición que el que vive allí. Las convocatorias a las juntas se reciben al mismo tiempo, las actas, las noticias de importancia, y además se facilita el seguir el día a día de la finca", señala Belén Calleja, administradora de fincas en Marbella (Málaga).

Se calcula que el uso de este tipo de tecnologías ahorra una media de 600 euros al año en una comunidad. Las de playa demandan esta gestión online un 30% más que en ciudad o pueblos, explica Reyes Campos, director de desarrollo de negocio de Urbytus. Hace unos meses, los Colegios de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla firmaron un convenio de colaboración con esta empresa para llevar la administración de fincas a la Nube, fomentar la gestión sin

papel y que los vecinos pudieran discutir y decidir, sea desde Madrid o desde Berlín, y no solo un par de horas en la junta anual.

Campos cree que a cinco años vista más del 70% de los dueños tendrá una web 2.0 para su comunidad.

Mientras tanto, es imprescindible que los propietarios estén localizables para que el administrador pueda informarles de posibles averías en su inmueble. El 80% de los dueños de una segunda residencia tiene asociado un correo electrónico y un teléfono

Las juntas ordinarias suelen celebrarse en Semana Santa o en los meses de verano

Hay lucha de intereses entre los que habitan todo el año y el resto

móvil. Más consejos: "Ocupate de que alguien tenga un juego de llaves de tu propiedad para poder actuar ante una emergencia; algunas comunidades con servicio de conserjería lo hacen. Contrata una buena póliza de seguro de hogar y domicilia tus recibos de comunidad", recomienda Calleja.

Y es muy importante acordar la fijación de una fecha para la celebración de las juntas generales ordinarias. Tienen obligación de realizar al menos una ordinaria al año. Por ello suelen celebrarse en Semana Santa o en los meses de verano.

La lucha de intereses entre los que habitan todo el año y los que van los puentes y vacaciones es otra historia. "Los que viven, sobre todo los jubilados, quieren reforzar los servicios de limpieza, jardinería o vigilancia, cuando el resto de vecinos (el 90% que no vive de manera habitual) quiere reducirlos durante el invierno y reforzarlos de junio a septiembre", explica Fran Gafforio, socio y fundador de Communitas y colegiado en Madrid. Gestiona in-

muebles en Vera (Almería), remite a sus propietarios una circular cada tres meses con los temas de interés en castellano e inglés y vuelca toda la información en la web de sus comunidades.

Una segunda vivienda se disfruta, en algunos casos y como mucho, dos meses al año, por lo que quieren que los gastos sean mínimos.

"La realidad es que los residentes permanentes suelen tener el peso de las decisiones, por lo que asisten a las juntas extraordinarias. Esto crea conflictos entre los vecinos y repercute directamente en la administración, pues se quejan de que se toman decisiones cuando no están", comenta Malu Llorca, de LDC, empresa de gestión de fincas con tecnología propia.

La administradora Belén Calleja recalca la importancia de contratar un profesional colegiado. "Cuanto más lejos te encuentres, más importante será tener la confianza de que tu inmueble está siendo administrado por un profesional".



Urbanizaciones a pie de la playa en la localidad de Cullera (Valencia). / CARLOS ORTÍ (AGE).

Espanoles, extranjeros y promotoras que no pagan

Lo que más golpea a las fincas de playa es la alta morosidad. "Lo primero que dejan de pagar los dueños de estas casas es la comunidad porque no le ven la cara a los vecinos y sienten menos vergüenza que al hacerlo en su vivienda habitual", explica Malu Llorca, de LDC, empresa de gestión de fincas. Piensan: "Pago más que en Madrid y la utilizo solo dos veces al año y encima me queda todavía la hipoteca", apunta el administrador de fincas Fran

Gafforio. Para reclamar estas deudas se están convocando hasta tres reuniones extraordinarias al año. Por eso es habitual que haya ingleses con más de 40 delegaciones de voto. Los diferentes idiomas son un problema en algunas juntas de vecinos. "En los lugares costeros, las actas suelen ser redactadas en el idioma predominante, sin perjuicio de realizar una traducción al castellano para que el libro de actas pueda ser interpretado por los

organismos públicos. Se emplea el idioma que los comuneros acuerden en junta y quien no lo conozca ha de comunicarlo. Es un nuevo reto para muchos administradores de fincas y vecinos, y desde luego también un hipotético nuevo gasto para sufragar la necesidad de traducciones realizadas por expertos acreditados", señala Adolfo Calvo-Parra, secretario técnico del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.