



Derramas pendientes o impagos de cuotas, principales “patatas calientes” a solventar

La que se avecina este 2022 para las comunidades de propietarios

- Con la llegada del nuevo año se pueden volver a celebrar de manera presencial las tradicionales juntas de propietarios, aunque se aconseja seguir manteniendo una serie de precauciones que eviten los contagios entre los asistentes.
- La nueva Ley de Residuos y Suelos Contaminados pone un especial énfasis en la detección y correcta retirada del amianto de edificios públicos. En el caso de viviendas residenciales es importante saber dónde podemos encontrar este material cancerígeno, y cómo proceder para su correcta eliminación.
- Y más allá de las recientes deducciones y ayudas para mejorar la eficiencia energética de viviendas y edificios, no hay que olvidar que sigue corriendo el tiempo para la instalación de contadores individuales en los edificios con sistemas de calefacción y refrigeración central construidos antes de 1998.

El nuevo año trae consigo novedades y obligaciones para las comunidades de propietarios, pero también una serie de oportunidades en forma de ayudas y subvenciones que conviene no pasar por alto, sobre todo si durante estos próximos 12 meses nos toca asumir el cargo de presidente/a de nuestra comunidad.

Y todo esto tras un año 2021 marcado por la actual escalada de la inflación, alimentada por el constante encarecimiento de los precios de la energía, que ha mermado las arcas de las comunidades de propietarios. Muchas de ellas, además, han visto como siguen aumentando los retrasos e impagos de cuotas por parte de vecinos morosos, lo que complica un poco más el pago de derramas pendientes... incluso desde antes del inicio de la pandemia.

Pero si ponemos el foco en 2022, y dejando de lado los vaticinios más o menos optimistas sobre el final de la pandemia, toca afrontar un año que trae consigo las siguientes novedades.

Vuelven las juntas de propietarios presenciales

El pasado 1 de enero quedó derogado el Real Decreto Ley 8/2021 del 4 de mayo, el cual suspendía la celebración de juntas ordinarias presenciales de propietarios de viviendas y permitía la celebración de juntas telemáticas o acuerdos sin reunión presencial.

Pese a ello, y teniendo en cuenta que aún no se ha alcanzado el pico de la sexta ola de coronavirus provocada por la variante Ómicron, los diferentes Organismos aconsejan seguir tomando todas las medidas necesarias para que, en el caso de retomar estas juntas presenciales, éstas se desarrollen de la manera más segura posible. Algunas de estas medidas son reducir la duración de las juntas y el número de personas presentes en las mismas, no acudir en caso de presentar síntomas, reunirse en un local amplio y ventilado, mantener la distancia de seguridad entre asistentes, usar mascarillas (a poder ser las de tipo FFP2) o intentar que, en la medida de lo posible, los asistentes permanezcan sentados durante toda la reunión.

Por su parte, los expertos jurídicos y administradores de fincas plantean también la posibilidad de seguir aplicando las ventajas de los sistemas telemáticos de celebración de juntas y de voto por correo, no solamente en época de pandemia de coronavirus, sino también para otorgar en el futuro una mayor flexibilidad al sistema de celebración de juntas.

La nueva Ley de Residuos y Suelos Contaminados pone el foco en el amianto

El pasado 23 de diciembre el Congreso aprobó la Ley de Residuos y Suelos Contaminados, lo que supone un importante paso para impulsar en nuestro país la economía circular y baja en carbono.

Aunque el texto está pendiente de la aprobación definitiva por parte del Senado y su correspondiente publicación en el BOE, esta normativa que pretende seguir los mandatos de la Unión Europea en materia de gestión de residuos pone especial énfasis en la detección y posterior retirada del amianto.

Entre sus diferentes disposiciones, la nueva ley obligará a los ayuntamientos a elaborar un censo público de instalaciones o “mapa del amianto”, que incluya aquellos edificios públicos (sedes de Organismos, colegios, hospitales, residencias, etc) en cuyas instalaciones esté presente el amianto. Además, instará a incorporar un calendario que planifique su retirada antes de un año desde la publicación en el BOE de la citada Ley de Residuos y Suelos Urbanos.

Todo esto supone también un aviso o recordatorio para la que las comunidades de propietarios puedan revisar también sus instalaciones más antiguas, y detectar (si lo hubiera) cualquier presencia de un mineral cuyo uso lleva prohibido en España desde el año 2002, debido a las evidencias científicas que demuestran que la exposición a este material incrementa los riesgos de padecer graves enfermedades como el cáncer de pulmón, laringe o mesotelioma, entre otras.

Es muy importante recordar que tanto la retirada como la eliminación del amianto, el cual lo podemos encontrar en diferentes partes del edificio como tejados de uralita, bajantes, ascensores o materiales de aislamiento térmico, deben llevarse a cabo por empresas autorizadas. Así lo confirma **David Abolafio**, gerente de [Amisur](#), empresa especializada y dedicada a la retirada, transporte y gestión integral del amianto en toda España. *«La retirada de materiales con amianto no puede llevarla a cabo cualquier particular o empresa, sino que se necesitan ciertos requisitos para poder realizarla como, por ejemplo, la inscripción en el RERA (Registro de Empresas con Riesgo de Amianto). Desmontar y retirar por nuestra cuenta, por ejemplo, cubiertas de uralita conlleva una peligrosa exposición a las cancerígenas fibras de amianto. Aparte, si además lo hacemos sin los permisos necesarios se estará infringiendo la ley, pudiendo ser sancionados con multas económicas que pueden variar entre los 30.000 y los 600.000€».*

Toma nota: otras 2 citas que no puedes olvidar en este 2022

Más allá de la mencionada Ley de Residuos y suelos contaminados, el nuevo año también trae consigo dos cuestiones ineludibles para los presidentes de comunidades o administradores de fincas.

1. Instalación de contadores individuales de calefacción.

El 4 de agosto de 2020 se aprobó el Real Decreto que regula la instalación de contadores individuales en los edificios con sistemas de calefacción y refrigeración central construidos antes de 1998, año en el que se aprobó el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Aunque existen una serie de [exenciones](#), todos estos edificios deberán contar con estos contadores individuales antes del 1 de mayo de 2023. Aunque la fecha aún parece lejana, el reloj sigue corriendo y los próximos 12 meses se antojan fundamentales para que a más de una comunidad no le pille el toro.

2. Deducciones y ayudas para mejorar la eficiencia energética de viviendas y edificios

El [Real Decreto Ley del 5 de octubre de 2020](#) posibilita que las comunidades de propietarios puedan acceder a una deducción del 60% de las obras de rehabilitación energética en el edificio que ejecuten antes de que concluya 2023, y les permitan reducir el consumo energético un 30%, o pasar a categorías A o B, hasta 5.000 euros anuales y 15.000 en total.

Además, el decreto ley permite que la aprobación de estas acciones de mejora de la eficiencia energética en las comunidades de vecinos se pueda sacar adelante con mayoría simple, es decir, de la misma forma que cuando se debaten y aprueban otras típicas intervenciones como la colocación de ascensores o la mejora en la accesibilidad del edificio.

Por último, hay que recordar que el plazo máximo para llevar a cabo la renovación del edificio/vivienda finalizará el próximo 31 de diciembre de 2022.

Sobre Amisur

[Amisur](#) es una empresa especializada y dedicada a la retirada, transporte y gestión integral del amianto (o asbesto) en toda España.

Entre sus principales funciones se encuentra la retirada del amianto en viviendas, comunidades, naves y locales, entre otros. Asimismo, gestiona el transporte de dicho material hasta el vertedero correspondiente de residuos peligrosos, donde es tratado.

Amisur se rige por el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, mediante el cual se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.