

"PROTOCOLO PARA LA MEJORA E IGUALDAD DE LAS COMUNIDADES DE ARRENDATARIOS DE EMVISESA".

EXPOSICION DE MOTIVOS

Con fecha 24 de noviembre de 2015 se celebró pleno extraordinario de vivienda por el cual se adoptaron los acuerdos que ha de regir la gestión de las políticas de vivienda del Ayuntamiento de Sevilla.

Como consecuencia de dichos acuerdos se encargó a EMVISESA la redacción de un Plan Municipal por el Derecho a una Vivienda Digna, soporte de los distintos protocolos y programas, así como la creación de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda.

Del análisis del parque de viviendas de EMVISESA se desprende una desigual situación del mismo, tanto en su forma de gestión como en su situación de convivencia, mantenimiento e inversiones.

Siendo EMVISESA titular de más de 2.600 viviendas cedidas en régimen de alquiler, la mayor parte de las cuales se encuentran agrupadas en edificios destinados en su totalidad a arrendamiento. Los inquilinos de estos edificios se constituyen en Comunidades de Arrendatarios, asumiendo en todos los casos, la obligación de sufragar el coste de ciertos servicios mediante el pago de la correspondiente cuota de comunidad

Para conocer el origen de las Comunidades de Arrendatarios, nos tenemos que remontar al antiguo Decreto preconstitucional 3501/1972, que modificaba el Reglamento de Vivienda Protegida, donde se recogía en su artículo 7, la posibilidad de los adjudicatarios de constituirse en Junta Administradora, que asumiría las funciones de administración del edificio y que tendría facultades para exigir de los beneficiarios el pago de los gastos de administración, conservación, servicios, contribuciones impuestos, arbitrios tasas y derechos que gravasen el uso de las viviendas.

Posteriormente, en el desarrollo llevado a cabo de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida podemos encontrar referencias a las Comunidades de Arrendatarios, así en el Decreto 237/1985 de 6 de noviembre, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, se contempla en el Art. 17. 2. que "La Delegación Provincial de la Consejería de Política Territorial podrá instar, mediante convocatoria a los arrendatarios a la constitución de la Junta Administradora de Arrendatarios, a los efectos de organizar el reparto de las cargas económicas de mantenimiento y la gestión consiguiente".

No habiendo sido objeto de regulación específica la figura de estas Juntas Administradoras de Arrendatarios, o Comunidades de Arrendatarios, la propia Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, las contempla en su página web como Comunidades de Inquilinos, definiéndolas como "una asociación de personas que tienen en común ser arrendatarios de viviendas que se encuentran en el mismo edificio, bloque o portal (en función de la configuración del inmueble) y que tiene como fin contribuir al sostenimiento (pago) de los servicios y

suministros de los que el inmueble está dotado (limpieza, mantenimiento de ascensor, energía eléctrica, etc.)”.

Asimismo, enumera los derechos y obligaciones de los usuarios de estas comunidades, entre los que cita expresamente entre estas últimas las de “contribuir proporcionalmente en los gastos comunes ordinarios y extraordinarios derivados del uso y disfrute de las zonas y elementos comunes, su conservación, mantenimiento, reparación o mejora”.

Teniendo en cuenta la necesidad de contar con estas Comunidades de Arrendatarios, es vital para poder dotar de una convivencia pacífica y saludable, que permita funcionar a las promociones de viviendas en alquiler con normalidad. Tal y como se deduce del trabajo de diagnóstico del estado de dichas comunidades, la situación actual de las Comunidades en EMVISESA, es muy dispar, produciéndose una clara inseguridad jurídica, ya que algunas se constituyen como Comunidades de propietarios, lo cual es erróneo, las hay que están gestionadas por Administradores de Fincas, otras directamente por los propios vecinos, existiendo Presidente y Secretario de la Comunidad, e incluso hay casos en que ni siquiera se gestionan las Comunidades.

Por otra parte, la situación interna de algunas comunidades exige actuaciones más directas que las que realizan los administradores de fincas que las gestionan, tanto para garantizar un correcto mantenimiento de los edificios, como para garantizar la pacífica convivencia de los vecinos, la reclamación y el cobro de las cuotas de Comunidad, etc. Se requiere asimismo un procedimiento eficaz de cooperación y comunicación entre dichos Administradores, EMVISESA como propietaria de los edificios, y los inquilinos, que en cualquier caso exige que los Administradores de las promociones de viviendas de alquiler de EMVISESA cuenten con unos requisitos mínimos, con la confianza de EMVISESA, y con la profesionalidad que dicha actividad requiere.

Además, EMVISESA, como propietaria de los edificios, debe garantizar y asegurarse del buen estado y gestión de los mismos, en su obligación de tutela del patrimonio público, en la línea con los modelos innovadores que supone la aprobación de las Cooperativas de servicios públicos previstas por Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Todo ello conlleva la necesidad de establecer unas normas de actuación que permitan en determinados casos, la intervención de EMVISESA en las Comunidades de Arrendatarios mediante la adopción de las medidas que estime oportunas, atendiendo a la gravedad de la situación, mediante la inclusión de obligaciones contractuales que permitan el ejercicio de una verdadera tutela sobre la gestión del uso de los edificios residenciales propiedad del Ayuntamiento de Sevilla a través de EMVISESA, estableciendo un marco regulatorio homogéneo para todas las Comunidades de inquilinos de viviendas de EMVISESA, para lo cual se ha creado el Protocolo siguiente:

1. OBJETO DEL PROTOCOLO

El objeto de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación para la mejora, modernización y normalización de las Comunidades de arrendatarios de los edificios propiedad de EMVISESA cuyas viviendas se encuentran cedidas en régimen de alquiler. Con el establecimiento de estas normas se pretende el siguiente objetivo estratégico:

- *Que todos los inquilinos de EMVISESA tengan los mismos derechos y deberes y reciban los mismos servicios en materia de vivienda.*

Adicionalmente y sin ánimo exhaustivo, este objetivo estratégico, se materializará mediante los siguientes objetivos operativos:

- *Que todas las Comunidades de Arrendatarios operen al amparo del mismo marco legal.*
- *Que todas las Comunidades estén gestionadas por un Administrador de Fincas colegiado, que cumpla los requisitos mínimos establecidos en este Protocolo en beneficio de aquellas.*
- *Que todas las Comunidades tengan homogeneizados y normalizados sus servicios.*
- *Establecimiento de sistema de control de la actividad normal de las Comunidades de Arrendatarios y la forma de intervención por parte de EMVISESA ante situaciones de gravedad o extrema gravedad.*
- *Establecimiento de una relación constante y fluida entre EMVISESA como propietaria del edificio, el Administrador de fincas y las Comunidades y sus inquilinos.*
- *Tutela de la defensa del patrimonio público mediante la corresponsabilidad entre el propietario y los inquilinos, con su autorregulación a través de las juntas o Comunidades.*
- *Facilitar la transición hacia cooperativas de servicios públicos o de usuarios, en su caso.*

2.- AMBITO DE ACTUACION

Este protocolo se aplicará a todas las promociones de viviendas propiedad de EMVISESA cedidas en alquiler o alquiler con opción a compra. En este último caso, hasta que quede constituida, en su caso, la correspondiente Comunidad de Propietarios cuando se proceda a la venta efectiva de las viviendas.

La sujeción a este protocolo es obligatoria para todas las Comunidades de Arrendatarios existentes en la actualidad, para lo cual se procederá de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Primera, requiriendo a todos y cada uno de los inquilinos, por medio de sus contratos y de las modificaciones/adendas que se suscriban, para que velen por el cumplimiento de las previsiones contenidas en este Protocolo, individual y colectivamente a través de sus Comunidades.

En el supuesto de promociones cuyas viviendas no tengan constituida Comunidad, debido a las características de las viviendas, por no disponer de zonas comunes, podrá constituirse la Comunidad de acuerdo con este programa, si así lo estima conveniente EMVISESA, para el mejor funcionamiento de estas.

3.- MARCO LEGAL

Las Comunidades objeto de este programa se regirán por el presente Protocolo, por los Estatutos Marco de las Comunidades de EMVISESA que más adelante se mencionan y, en su caso, por sus Estatutos Particulares; y, en todo lo no contemplado en dichos documentos, por el Código Civil, la Ley de Arrendamientos Urbanos y la normativa especial en materia de viviendas de protección oficial.

En todo caso, las Comunidades y sus Administradores deberán aplicar y adaptarse a los términos establecidos en este Protocolo, con las consecuencias prácticas y legales que ello implique (adaptación al marco legal, nuevos derechos y obligaciones, adaptación de las cartas de servicios de los Administradores, ceses, contrataciones, etc.), en un plazo máximo de tres (3) meses a contar desde su aprobación por los órganos Rectores de EMVISESA.

4.- ESTATUTOS MARCO DE LAS COMUNIDADES DE EMVISESA

Con el propósito de garantizar el buen gobierno y gestión, la adecuada conservación y la pacífica convivencia, en condiciones de igualdad, de todas las promociones de EMVISESA en régimen de alquiler, esta Empresa Municipal elaborará a través de un proceso participativo (es decir, con la colaboración de los propios inquilinos y de sus Administradores) unos Estatutos Marco para todas sus Comunidades de Arrendatarios.

Estos Estatutos Marco establecerán las normas mínimas de administración y convivencia, y regularán los derechos y obligaciones mínimos, tanto de los inquilinos como de los órganos de Gobierno de la Comunidad y sus cargos, debiendo ser incorporados y respetados por los Estatutos Particulares de cada una de las Comunidades de EMVISESA que, en su caso, se aprueben.

En este sentido, todas las Comunidades de Arrendatarios se someterán en cuanto a su funcionamiento interno y externo a las normas establecidas en los mencionados Estatutos Marco, así como en sus Estatutos Particulares en todo aquello que no contradiga ni quebrante los anteriores, debiendo aplicarlos y adaptarse a ellos, con las consecuencias prácticas y legales que ello implique.

Todos los inquilinos de las promociones de EMVISESA en régimen de alquiler se integrarán, con carácter obligatorio, en la Comunidad de arrendatarios a la que corresponda su vivienda, debiendo aceptar y someterse a los mencionados Estatutos Marco y a los Particulares, en caso de que existan, de su Comunidad.

5.- ADMINISTRACION DE LA COMUNIDAD: REQUISITOS Y FUNCIONES MÍNIMOS DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

Cada promoción de viviendas cedidas en régimen de alquiler deberá constituirse en una o varias Comunidades de arrendatarios, en función del número de bloques que la conformen.

A su vez, las Comunidades integrantes de cada promoción de viviendas deberán elegir y contratar con carácter obligatorio los servicios de un (1) Administrador de Fincas colegiado, que será único por cada promoción y que deberá cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:

- *Estar colegiados en el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, sin haber sido objeto de inhabilitación ni sanción en los cinco años anteriores.*
- *Contar con un equipo de profesionales que permita una gestión directa, continua y eficaz de las Comunidades objeto de este programa, atendiendo a las características de estas.*
- *Contar con una Carta de Servicios, en la que se haga referencia a la prestación de los servicios mínimos que se describen a continuación en este apartado.*
- *Actuar de acuerdo y respetando lo establecido en este Protocolo, en las normas internas de las Comunidades, en el Protocolo de convivencia de EMVISESA, en el Protocolo de viviendas vacías de EMVISESA y, en general, en las normas que regulen la actividad de las Comunidades a gestionar o que afecten a las mismas.*
- *No haber incumplido previamente, en el desempeño de sus funciones para las Comunidades de arrendatarios de EMVISESA, los requisitos y funciones mínimas establecidas en el presente Protocolo.*
- *No haber sido previamente cesado/resuelto su contrato por parte de una Comunidad de arrendatarios de EMVISESA con motivo de cualquier incumplimiento.*

Asimismo, dichos Administradores ejercerán las funciones propias de su oficio, debiendo desempeñar como mínimo las siguientes:

- *Actuar como Secretarios de la Juntas Ordinarias de la Comunidad, convocar las Juntas, asistir a la reunión, dirigir la reunión, redactar el Acta y practicar las notificaciones que procedan.*
- *Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el control de ingresos y gastos de la comunidad y proponer los medios necesarios para hacer frente a los mismos.*
- *Custodiar toda la documentación de la comunidad a disposición de todos los vecinos.*
- *Ser el nexo de unión y el canal de comunicación exclusivo entre EMVISESA, los inquilinos y las Comunidades, colaborando con ambos por el bien de la promoción de conformidad con lo establecido en este protocolo.*
- *Comunicar puntualmente a EMVISESA, para su gestión y en su caso resolución, las incidencias que surjan en las Comunidades, a la dirección habilitada para ello (comunidades@emvisesa.org) y con la implementación de mecanismos que aseguren su correcta recepción (i.e., acuse de recibo y lectura).*

De las anteriores incidencias, solo aquellas que estén pendientes de resolver se incluirán en un “Informe Mensual de Incidencias Pendientes” que será elaborado y fehacientemente comunicado por el Administrador a EMVISESA antes del día 5 de cada mes. Al objeto de evitar duplicidades, este Informe será la única vía que los Administradores podrán emplear para reiterar las incidencias ya comunicadas y no resueltas, no pudiendo volver a remitirlas de manera individual al buzón electrónico comunidades@emvisea.org.

Por tanto, los Administradores serán los encargados de controlar el estado en que se encuentran las incidencias para evitar duplicidades, manteniendo un sistema de gestión de incidencias de la comunidad para su control por parte de EMVISESA, sin perjuicio de su posterior migración al sistema centralizado que pudiera implantarse.

En este sentido, EMVISESA tiene previsto implementar un sistema integrado para la comunicación y gestión de las incidencias en las Comunidades, que permitirá su centralización y evitará de duplicidades. A dicho sistema tendrán acceso tanto los arrendatarios como los Administradores, siendo estos últimos los que canalicen la información hacia EMVISESA.

- *Gestionar y reducir la morosidad de los vecinos de la Comunidad, mediante las actuaciones de reclamación de cantidades, asesoramiento y acuerdos de pagos de los vecinos con deuda de comunidad, o interposición de procedimientos judiciales pertinentes en su caso.*
- *Control de los consumos de luz y agua y de la legalización de los mismos.*
- *Dar parte de siniestros a las compañías de seguros y seguimiento de dichos partes.*
- *Atender a la conservación y mantenimiento del edificio, disponiendo de reparaciones y medidas que resulten urgentes, informando de forma inmediata al presidente de la Comunidad y a EMVISESA como propietaria del inmueble.*
- *Mantener informados a todos los inquilinos afectados durante todo el proceso de gestión de incidencias de cualquier tipo.*
- *Colaborar para poder dar respuestas rápidas y eficaces de las incidencias ocurridas en la Comunidad, ya sea gestionando las mismas directamente, o bien solicitando la asistencia e intervención de EMVISESA.*
- *Actuar como mediador entre las diferencias y conflictos entre los vecinos. En el caso de que las mismas no sean resueltas por su intermediación, comunicando este hecho a EMVISESA para que la misma adopte las medidas correspondientes en el marco del Protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal de las viviendas arrendadas por EMVISESA o cualquier otro que lo sustituya*
- *Comunicar a EMVISESA las viviendas que podrían no estar destinadas a constituir el domicilio habitual y permanente de sus inquilinos, que podrían ser causa del inicio del correspondiente expediente tramitado a instancia del Protocolo de viviendas vacías.*
- *Comunicar las posibles usurpaciones de vivienda constitutivas de un posible delito de usurpación comprendido en el Art. 245 del C.P así como los subarriendos total o parciales de las viviendas, y las cesiones onerosas o lucrativas que se produzcan sobre las mismas cuando tengan conocimiento de éstas.*
- *Comunicar a EMVISESA la posible subrogación o destino de las viviendas para usos distintos a los previstos por la normativa aplicable.*
- *Cumplimiento de la Legislación en materia de Protección de Datos.*

- *Informar de las distintas ayudas disponibles por parte de los Servicios Sociales Municipales en relación con el pago de la comunidad vecinal, suministros básicos de las viviendas y rentas a los inquilinos.*
- *En la medida de sus posibilidades, trabajar para la reducción de los gastos de la Comunidad que administra, y la máxima eficiencia en la administración de los recursos de la misma. Para ello, EMVISESA podrá también dar indicaciones en esta labor, que ayuden al mejor funcionamiento y gestión de la Comunidad.*
- *Convocar a EMVISESA a todas las juntas ordinarias y extraordinarias que se celebre en la Comunidad de Arrendatarios, en su calidad de propietaria del inmueble. La convocatoria será puesta en conocimiento fehaciente de EMVISESA con una antelación mínima de 96 horas.*
- *Facilitar a todos los inquilinos de la promoción, y a EMVISESA, las Actas de las juntas, así como toda la documentación relevante de la Comunidad, siempre antes o conjuntamente con la siguiente convocatoria.*
- *Elaborar y remitir un Informe Anual a EMVISESA y al resto de los inquilinos, en el que se incluyan: el presupuesto de gastos e ingresos anuales de la Comunidad, las cuentas contables de la misma a su cierre, los contratos con proveedores y su estado, los cargos de la Comunidad, actuaciones de recobro, reclamaciones judiciales, así como cualquier otra información que estimen procedente. Este Informe Anual se remitirá fehacientemente a EMVISESA antes del día 15 de enero de cada año.*

6.- ACTUACIONES DE GESTION. ADMINISTRADORES Y EMVISESA

En desarrollo de las anteriores funciones, algunas de las actuaciones más importantes a desarrollar por los Administradores de las Comunidades, en su relación con EMVISESA, serán las siguientes:

A.- Gestión de reparaciones y desperfectos

En los Estatutos Marco de las Comunidades y, en su caso, en los Particulares, se establecerá la obligación de las Comunidades de Arrendatarios de asumir el coste y la realización de las actuaciones de reparación y mantenimiento de las zonas y elementos comunes de sus edificios (aquellas no incluidas dentro de la esfera de responsabilidad de EMVISESA, integradas en el “coste de mantenimiento” de la promoción).

A este respecto EMVISESA podrá exigir a la Comunidad, a través de su Administrador, que se realicen dichas reparaciones, si su falta provoca perjuicio a los vecinos o a ella misma en cuanto propietaria del inmueble, concediendo un plazo determinado para que se efectúen las mismas, que variará en función de la reparación necesaria. En el supuesto de que las actuaciones a realizar hayan sido consecuencia del mal comportamiento de alguno de los inquilinos, el Administrador deberá facilitar a EMVISESA, copia de la denuncia por vandalismo y los hechos a los efectos de iniciar expediente de protocolo de convivencia. Todas las partes o incidencias de reparaciones deberán gestionarse a través del Administrador, que será el canal exclusivo de comunicación entre los inquilinos y EMVISESA, como se ha indicado anteriormente, no teniendo obligación EMVISESA de gestionar aquellas que procedan directamente de vecinos y que no hayan sido previamente comunicados por aquel.

Para ello, y sin perjuicio de que EMVISESA desarrolle en el futuro un sistema centralizado e integrado de gestión de las incidencias, los Administradores han de establecer un procedimiento rápido y efectivo de comunicación con los miembros de la Comunidad, que garantice su rápida y efectiva gestión.

Una vez comunicada una incidencia o parte de reparación a EMVISESA, se procederá por parte de esta a comunicar el recibí de la misma, manteniendo informado al Administrador, con la periodicidad correspondiente según la naturaleza de las actuaciones a realizar, del estado de tramitación de la misma. Una vez solucionada la incidencia, habrá de ser firmado el cierre de la misma, con la conformidad del Administrador.

B.- Comunicación de incidencias afectantes al Protocolo de convivencia

Los Administradores de las Comunidades habrán de comunicar a la OMDV, a través del cauce establecido, cuantas incidencias, hechos y actuaciones puedan ser constitutivos de infracciones tipificadas en el protocolo de convivencia de EMVISESA, identificando el autor de los hechos, fecha y descripción de los mismos, e incorporando las pruebas o documentación relativa a los mismos, siempre que sea posible.

En el supuesto de que las infracciones cometidas tuvieran la calificación de “leves”, los Administradores deberán comunicarlo a los infractores, concediéndoles un plazo de quince días para subsanarlas o cesar en las mismas. Si transcurrido ese plazo no las hubieran subsanado o hubieran cesado, deberán comunicarlo a la OMDV, acompañando copia de

la comunicación. EMVISESA, a través de la OMDV facilitará a los administradores el modelo a seguir para la comunicación de dichas infracciones, así como el modelo para presentar las posibles alegaciones por parte de los inquilinos.

Todas las comunicaciones de infracciones al protocolo de convivencia deberán ser trasladadas por los afectados al Administrador, que procederá a comunicarlas a la OMDV tras haber realizado las averiguaciones correspondientes para verificar la veracidad de las mismas, debiendo informar de dichas actuaciones.

Asimismo, en los supuestos en que la OMDV recibiera una comunicación de una infracción por parte de un inquilino, procederá a comunicarla a su Administrador para que efectúe las actuaciones correspondientes previas.

Los Administradores de las Comunidades deben comunicar por escrito a la OMDV cualquier irregularidad en los suministros de electricidad, agua o gas de los arrendatarios, en el momento en que se detecten.

La OMDV podrá pedir informe al Administrador acerca de cualquier inquilino que tenga abierto expediente de protocolo de convivencia, acerca de los hechos que han dado lugar a dicho expediente, teniendo la obligación aquel, de contestar en un plazo máximo de diez días. El incumplimiento reiterado de esta obligación puede dar lugar a la destitución de dicho Administrador.

Los Administradores deberán reportar semanalmente las incidencias que pudieran ser objeto de infracción tipificada en este protocolo.

En el supuesto de que los hechos constituyeran daños a los elementos o zonas comunes del edificio, o atentaran contra las normas de actuación de la Comunidad, el Administrador podrá denunciarlos ante la Policía o interponer las actuaciones judiciales pertinentes para su cese o reparación, independientemente de la apertura del expediente de protocolo de convivencia por la OMDV.

C.- Comunicaciones relacionadas con el Protocolo de viviendas vacías

En aplicación del protocolo de viviendas vacías de EMVISESA, así como para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa de viviendas protegidas, los Administradores de las Comunidades han de informar a EMVISESA, con la máxima celeridad, de la existencia de viviendas vacías o que no están siendo ocupadas por sus legítimos inquilinos, o la existencia de indicios de que dicha ocupación no se está produciendo.

D.- Impagos de cuotas

Los Administradores habrán de reclamar eficientemente el pago de las cuotas a la Comunidad de los inquilinos, prestando la máxima celeridad en la reclamación del pago de las mismas, tan pronto se produzca el impago, y a este respecto se establece lo siguiente:

- La Comunidad, a través de su Administrador, ostenta legitimación para la reclamación judicial del pago de las cuotas de comunidad impagadas.
- La reclamación de las cuotas se efectuará siempre que haya transcurrido un plazo mínimo de sesenta días desde el momento en que debieron haberse abonado.

- La Comunidad facilitará a sus inquilinos acuerdos de pago y fraccionamiento de deudas en los casos en que las familias se encuentren en dificultades económicas. Asimismo, deberán asesorarles de las ayudas municipales para el pago de dichas cuotas, ayudándoles en la gestión y solicitud de las mismas.
- El Administrador deberá comunicar a EMVISESA, con carácter mensual, el estado de deudas de cuotas a la Comunidad, indicando las reclamaciones extrajudiciales y judiciales efectuadas y el estado de las mismas. Asimismo, informará de los acuerdos de pago adoptados y estado de los mismos.

EMVISESA estará obligada a abonar las cuotas de Comunidad de las viviendas que se encuentren vacantes, sin arrendar, durante el tiempo en que se produzca esta circunstancia, no siendo responsable subsidiaria, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, del pago de las cuotas de Comunidad de las viviendas que se encuentren arrendadas, ni siquiera en caso de impago de las mismas por sus inquilinos legales, ni en el caso en que las viviendas no estén siendo ocupadas por estos, mientras el contrato de alquiler siga vigente. En estos casos la Comunidad solo podrá reclamar judicialmente el pago a dichos inquilinos, respecto de las cuotas devengadas y no pagadas durante el tiempo en que estuvo vigente su contrato.

EMVISESA responderá de las cuotas de Comunidad de las viviendas que consten como ocupadas de manera ilegal, para lo que deberá ser denunciado este hecho de manera formal por la Comunidad, o en su falta, por parte de EMVISESA, con la identificación expresa de los ocupantes ilegales.

En los supuestos en que la situación económica de la Comunidad sea precaria y ello pueda hacer peligrar el correcto mantenimiento de la misma, o el suministro de electricidad o de agua, EMVISESA podrá adelantar el importe, y descontar dicha cantidad de los pagos mensuales de cuotas de comunidad de las viviendas que le corresponda, todo ello siempre y cuando se acredite fehacientemente la reclamación de las cuotas previamente.

E. Usurpaciones de Viviendas y cesiones ilegales.

Los Administradores de Comunidades, deberán comunicar inmediatamente a EMVISESA, las actuaciones que pueden ser constitutivas de un posible delito de usurpación recogido en el Art. 245. del C.P. así como los subarriendos totales o parciales de la vivienda, y las cesiones onerosas o lucrativas que se produzcan sobre las mismas, cuando tengan conocimiento de ello.

Asimismo, están obligados a informar a EMVISESA de la posible ocupación ilegal de viviendas. Para ello, deberán pedir la colaboración por parte de los inquilinos, incluso dentro de su Carta de Servicios, para que los mismos realicen las denuncias en la persona del Administrador. En el supuesto de que el Administrador tenga conocimiento de que la ocupación se está realizando en ese momento, habrá de realizar las actuaciones pertinentes para evitarla, entre las que se encuentra personarse en la vivienda en cuestión, informando a los ocupantes sin título de los riesgos que cumplen por ello, o incluso el aviso a las fuerzas y cuerpos de seguridad.

F. Comunicaciones, reuniones e Informe mensual

EMVISESA y los Administradores de las Comunidades celebrarán reuniones periódicas en las que se informarán mutuamente de las actuaciones realizadas en el marco de este Protocolo. Además, los Administradores informarán puntual e inmediatamente a

EMVISESA de todas aquellas incidencias y demás circunstancias que revistan carácter de urgencia.

No obstante lo anterior, tal y como se ha indicado en el apartado 5 anterior al hilo de las funciones mínimas de los Administradores, estos deberán informar por escrito a EMVISESA del estado detallado de sus Comunidades (pagos e impagos, actuaciones realizadas para el recobro de cantidades, incidencias resueltas y no resueltas, problemas de convivencia, altas, bajas, necesidades, Juntas, acuerdos, etc.) con una periodicidad mensual, a la dirección habilitada para ello (comunidades@emvisesa.org) y con la implementación de mecanismos que aseguren su correcta recepción (i.e., acuse de recibo y lectura).

7. OBLIGACIONES DE CARÁCTER ESENCIAL PARA LOS ADMINISTRADORES DERIVADAS DEL PRESENTE PROTOCOLO Y CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO.

El cumplimiento por parte de los Administradores de fincas de los requisitos mínimos recogidos en el presente Protocolo se considera necesario y esencial para su contratación, por parte de las Comunidades.

En el mismo sentido, el cumplimiento de estos requisitos y de las funciones mínimas recogidas en el presente Protocolo por parte de los Administradores de fincas durante el desempeño de su trabajo se considera necesario y esencial para el mantenimiento de la vigencia de su contrato.

Consecuentemente, los Administradores de fincas existentes al momento de aprobar el presente Protocolo deberán comprometerse a acatarlo y cumplirlo, lo que implica, entre otras obligaciones, las siguientes:

- *Llevar a cabo las actuaciones que resulten necesarias para el cumplimiento de los requisitos mínimos descritos en el Protocolo, en caso de que no los cumplan.*
- *Ampliar y adecuar su carta de servicios (contrato) para que abarque, como mínimo, las funciones mínimas detalladas y descritas en este Protocolo.*
- *Adecuar a los términos aquí previstos la gestión de la Comunidad que le corresponda.*
- *Adecuar a los términos aquí previstos su sistema de comunicación e información entre EMVISESA y los arrendatarios de su Comunidad.*
- *Velar por el cumplimiento, por parte de las Comunidades y sus inquilinos, de los términos aquí previstos.*

Ello con independencia del resto de obligaciones que les correspondan legal y contractualmente.

El incumplimiento de estas obligaciones, de los requisitos mínimos y/o de las funciones mínimas aquí descritas, facultará a las Comunidades para acordar su cese inmediato y su no contratación a futuro, sin derecho a ningún tipo de indemnización y sin perjuicio de la que pudiera corresponder a la Comunidad de arrendatarios y a EMVISESA por los daños que hubiera ocasionado.

El cese de los Administradores con motivo de estos incumplimientos será previamente informado y consultado a EMVISESA. Adicionalmente, EMVISESA tendrá la facultad de proponer a las Comunidades la destitución/resolución de los contratos con sus Administradores cuando constate cualquier incumplimiento de sus obligaciones, tanto de las establecidas en este Protocolo, como de las propias de su oficio.

EMVISESA informará al resto de Comunidades de los incumplimientos y ceses de los Administradores de todas sus promociones, a fin de que lo tengan en cuenta para futuras

contrataciones, habida cuenta de que se trataría del incumplimiento de un requisito previo que les impediría prestar sus servicios para cualquier otra Comunidad de EMVISESA.

8. COMPROMISOS DE LOS ARRENDATARIOS EN FAVOR DE LA MEJORA E IGUALDAD DE SUS COMUNIDADES.

Cada uno de los inquilinos de EMVISESA se comprometerá a respetar e implementar las previsiones recogidas en el presente Protocolo y, llegado el momento, en los Estatutos Marco de las Comunidades en favor de la mejora e igualdad de sus comunidades.

Este compromiso será:

- *Por un lado, individual de cada arrendatario, materializándose a través de la firma de una adenda o modificación de sus contratos.*
- *Por otro lado, colectivo de las Comunidades de arrendatarios.*

La negativa a suscribir dicha adenda/modificación por parte de cualquier inquilino, o a observar los términos del Protocolo, facultará a EMVISESA para no renovar/prorrogar el contrato de arrendamiento de que se trate llegado su momento, de acuerdo con lo estipulado en su contrato, en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en la normativa especial en materia de viviendas de protección oficial.

Con la firma de la mencionada adenda/modificación y con la aceptación del presente Protocolo, los arrendatarios de EMVISESA se comprometen, como mínimo y con independencia del resto de obligaciones legales y contractuales que les incumben, a lo siguiente:

- *A integrarse, en caso de que no lo estén, en la Comunidad de arrendatarios que corresponda a su promoción de viviendas.*
- *A constituir, en caso de que no lo esté, la Comunidad de arrendatarios de su promoción de viviendas.*
- *A respetar y acatar los Estatutos Marco de las Comunidades de EMVISESA y los Particulares de su Comunidad en caso de que los haya.*
- *A contratar a un Administrador de Fincas que cumpla con los requisitos y funciones mínimas establecidos en el presente Protocolo, informando previamente a EMVISESA y facilitándole borrador del contrato para su revisión y visto bueno.*
- *A proponer la cesión y a cesar a aquellos Administradores de Fincas que incumplan los requisitos y funciones mínimas establecidas en el presente Protocolo, informando y consultando previamente a EMVISESA.*
- *A no contratar a Administradores que no cumplan con los requisitos y funciones mínimas establecidos en el presente Protocolo.*

DISPOSICION FINAL ÚNICA

Este Protocolo entrará en vigor y surtirá plenos efectos desde su aprobación por los Órganos rectores de EMVISESA, disponiendo las Comunidades de arrendatarios de un plazo de tres (3) meses a contar desde dicha aprobación para adaptarse a sus términos.

Este plazo de adaptación de las Comunidades podrá ser prorrogado hasta un máximo de tres (3) meses adicionales si por circunstancias operativas así lo justifica la Dirección – Gerencia de EMVISESA.

Tal y como se ha indicado, la adaptación y asunción de este Protocolo se hará de manera individual por cada arrendatario a través de la firma de una adenda o modificación de sus contratos, y colectivamente en el seno de las Comunidades.

Dicha adenda contemplará, entre otras previsiones, la sujeción del arrendatario a este Protocolo y a las normas y condiciones en él establecidas, las cuales revestirán el carácter de condición esencial del contrato, recogándose expresamente en su texto que su incumplimiento será causa de resolución inmediata y automática del contrato de arrendamiento.

La adenda será firmada en la fecha que se comuniquen por EMVISESA, o, en cualquier caso, cuando se produzca la renovación anual de los contratos, pudiendo dar lugar, en los casos en que dicha firma no se produzca, habiendo sido requerido fehacientemente para ello, a la no renovación del arrendamiento a su vencimiento.

Asimismo, tan pronto sean aprobados por los Órganos rectores de EMVISESA, los arrendatarios y las Comunidades habrán de suscribir los Estatutos Marco de las Comunidades de EMVISESA y, en su caso, modificar y adaptar los suyos Particulares en todo lo que contradiga a aquellos, los cuales formaran parte inseparable de estos.

En el supuesto de que no se produjera la adaptación de la Comunidad o la suscripción y modificación de los Estatutos en los plazos previstos, EMVISESA podrá convocar Junta Extraordinaria de Arrendatarios con objeto de adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento a dicha obligación, incluyendo el cese de los Administradores existentes.”