

---

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

---

[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

---

Nº 174  
4º Trimestre 2015

---

**“En el sector de  
nuestra actividad, es imprescindible  
que se tenga en cuenta  
nuestra opinión”  
— Salvador Diez,  
Presidente CGCAFE**

**CONSUMIDORES:  
DERECHOS  
MÁS PROTEGIDOS**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS



# Mantenimiento de Ascensores Schindler

Más de 140 años de trayectoria para llegar a ser Tu Primera Opción



Más de 2.400 personas en plantilla



Mantenimiento de más de 80.000 comunidades de vecinos



Instalación de ascensores en edificios sin ascensor



Modernización de ascensores



Servicio de mantenimiento 24 horas



Facturación electrónica



**Schindler**

## HORA DE HABLAR, HORA DE ESCUCHAR

**Nuestra legislación obliga a que el día anterior a la celebración de cualquier proceso electoral se paralice totalmente la campaña que a él conduce. Ni los partidos políticos ni los candidatos pueden pedirnos el voto, lo que nos permite descansar de la enorme tormenta de mensajes que recibimos los meses anteriores a cada comicio: es lo que todos conocemos como JORNADA DE REFLEXIÓN.**

En la mayor parte de sus aspectos, las elecciones del pasado 20 de diciembre han sido distintas a todos los procesos electorales que hemos conocido anteriormente. Al escribir estas líneas, acaban de tomar posesión los parlamentarios que han resultado elegidos en las últimas generales. Todavía se desconoce cuál será el próximo Gobierno e incluso si los políticos serán capaces de ponerse de acuerdo para formar un ejecutivo. Y es que los resultados han provocado que la auténtica reflexión, por esta vez, tenga lugar después de las elecciones y sean nuestros representantes y no nosotros quienes tengan que “darle al coco” para ver si son capaces de encajar las piezas de este puzle.

En el Consejo General no entramos en valoraciones políticas. Nuestra competencia es estricta y exclusivamente profesional. Sin embargo, sí que hemos querido poner de manifiesto ante los partidos políticos nuestros puntos de vista y también ofrecer propuestas

---

“En lo que se refiere al sector de nuestra actividad es imprescindible, gobierne quien gobierne, que se tenga en cuenta nuestra opinión ”

---

que afectan a nuestro sector, tanto en lo relativo a los arrendamientos urbanos como a las comunidades de propietarios. Ojalá consigamos que se escuche nuestro susurro en medio de tanto ruido.

Las propuestas realizadas se desarrollan en un artículo en las páginas interiores. Una de las principales cuestiones que hemos planteado tiene que ver con la Ley de Propiedad Horizontal. Es evidente que la última reforma de este texto legal no ha logrado los objetivos pretendidos (fundamentalmente no ha impulsado la rehabilitación) y ha complicado otros aspectos de la vida diaria de las comunidades de propietarios. Con toda probabilidad, si se hubieran tenido en cuenta nuestros puntos de vista, el resultado habría sido mejor.

Nuestros compañeros en Cataluña han logrado un texto mucho más adaptado a la realidad y las necesidades actuales, tanto de los Administradores de Fincas de aquella Comunidad Autónoma como de sus clientes, lo que se traduce en un texto considerablemente más útil para el conjunto de la sociedad catalana. Este objetivo se ha logrado gracias al entendimien-

to y la colaboración entre los profesionales y el legislador.

Y esta es nuestra principal demanda: ser escuchados. Todos decimos que los resultados electorales obligan al diálogo. Triste frase esta, pues la negociación y el acuerdo deberían ser la esencia de cualquier sistema democrático y la base de nuestro progreso. En cualquier caso, EL DIÁLOGO -con mayúsculas- debería abarcar no solo a los políticos, sino al conjunto de la sociedad. En el caso de las actividades profesionales, ese diálogo debe tener en cuenta a las organizaciones colegiales como entidades que representan a los profesionales y son realmente útiles para vertebrar la sociedad.

Cuando sobrevienen los problemas lo importante es cómo se afrontan. En lo que se refiere al sector de nuestra actividad profesional es imprescindible, gobierne quien gobierne, que se tenga en cuenta nuestra opinión, puesto que nadie conoce las necesidades y la realidad del mercado del alquiler y las comunidades de propietarios como los Administradores de Fincas Colegiados. Y aprovechar ese conocimiento es básico, fundamental, para avanzar.

---

## SUMARIO



### LA IDEA SE QUEDA COJA SI NO ANALIZO SU VIABILIDAD CON UN PLAN DE NEGOCIO

Emprender y cómo hacerlo, claves para el posicionamiento de marca profesional en un mercado tan competitivo como el actual. Dolores Martín Villalba, responsable del Departamento de Estudios de Unión Profesional, nos explica los pasos para lograr, con un plan de negocio previamente establecido, un servicio de calidad y profesionalidad.

— Pág. 14

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

4

---

### ENTREVISTA

14

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

20

---

### ESPECIAL

35

---

### NOS INTERESA

40

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

46

---

### NOTICIAS COLEGIALES

54

---

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

62



¡Síguenos en las Redes Sociales!

[www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral](http://www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral)  
[@CgcafeAaff](https://twitter.com/CgcafeAaff)



Visite Nuestra  
Página Web.  
Encontrará lo  
último sobre  
Administración  
de Fincas:  
[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

---

**Edita:** Consejo General De Colegios De Administradores De Fincas. **Presidente:** Salvador Díez Lloris. **Consejo de Redacción:** Enrique Vendrell Santiveri. **Vocales:** Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mogica Serrano, Pedro Valórcel Montiel, Mariano Hervás Polo, Fernando Pastor. **Secretario:** Carlos Domínguez García-Vidal. **Directora:** Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izq. 28006 Madrid. **Tfnos.:** 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** [comunicacion@cgcafe.org](mailto:comunicacion@cgcafe.org) **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01 **Diseño:** Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** [info@medinavilalta.com](mailto:info@medinavilalta.com) **Impresión:** Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfasur.editor@terra.es](mailto:alfasur.editor@terra.es) **Depósito legal:** B-30.317-1970. ISSN: 02120/2730  
\*Administradores de Fincas\* no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados.

---



**IESA, 30 años de evolución.  
Ha llegado la hora de la Revolución Tecnológica.  
¿Preparado?**



**Novedades**

**Gesfincas.net**



TuComunidad.com



Agregador financiero



Gesfacturas



Servicio atención al vecino



Integración con proveedores



Seguridad contra intrusismo informático



902 153 500

comercial@iesa.es

www.iesa.es



Administradores de Fincas  
**CONSEJO GENERAL**

---

CONSEJO GENERAL

---

# Imagen Profesional Única: **¡Hazla tuya!**

**¡Descárgatela en  
[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)!**

Nuestra profesión está viviendo un momento crucial lleno de retos vinculados al futuro y avance de la misma y de amenazas latentes: intrusismo, competencia sin titulación y baja capacitación, cambios legislativos adversos... Nunca como ahora había sido tan necesario que la sociedad nos reconozca y nos vincule a los valores de nuestra profesión: garantía, formación y profesionalidad.

---

GRUPO DE TRABAJO IMAGEN CORPORATIVA



“La Imagen Profesional Única es una herramienta estratégica de comunicación y una marca fuerte, que nos permitirá clarificar el mercado si la aplicamos todos unidos”

**E**l CGCAFE ha impulsado la creación de la **Imagen Profesional Única** que, frente a la dispersión de las imágenes actuales y el gran desconocimiento de nuestra labor, permitirá a todo el colectivo obtener un mayor reconocimiento.

Os presentamos el vídeo promocional que explica los **objetivos** y significado de la Imagen Profesional Única y cómo y porqué debemos utilizarla. Esta primera pieza de comunicación es el **preámbulo** de un ambicioso **plan director** de implantación de la marca y posicionamiento social de la misma, que regirá los conceptos, estrategias y acciones comunes para los próximos años.

El **vídeo** que nos presenta la Imagen Profesional Única, y que nos requiere su utilización, lo podréis encontrar en el **Canal You Tube** de la página web del CGCAFE y os animamos a difundirlo masivamente, a todos los Administradores de Fincas Colegiados desde vuestro Colegio. Este es el enlace: [http://www.cgcafe.org/imagen\\_profesional\\_video.php](http://www.cgcafe.org/imagen_profesional_video.php)

La Imagen Profesional Única es una herramienta **estratégica** de **comunicación** y **una marca fuerte**, que nos permitirá clarificar el mercado si la aplicamos todos unidos.

Por último, se informa que para la difusión de la Imagen Profesional Única, a través de **Twitter**, se ha acordado utilizar el hashtag **#ponlacasa**

# El alquiler: el “patito feo” del mercado inmobiliario

**Los Administradores de Fincas Colegiados proponen a los Partidos Políticos medidas para mejorar la regulación de la vivienda e impulsar la rehabilitación de edificios.**

**E**l CGCAFE ha presentado sus **propuestas** a los diferentes partidos que han obtenido representación parlamentaria en aquéllos aspectos relacionados con el sector inmobiliario, con el objetivo de **mejorar** la **regulación** de la **vivienda** e impulsar la **rehabilitación**.

Los Administrados de Fincas Colegiados proponen reformas en la Ley de Propiedad Horizontal en aspectos tan significativos como la necesidad de incorporar la **tecnología** para que se regule su uso en las comunidades de propietarios y se **favorezca** la participación en la toma de acuerdos en las juntas de propietarios, mejorando, de este modo, la administración de los inmuebles.

Se necesita una nueva Ley de Propiedad Horizontal para los edificios del siglo **XXI**, ya que los costes y las obligaciones de los propietarios son mucho ma-



yores y se debe disponer de una norma **sencilla** y **rigurosa** que facilite la **adopción** de **acuerdos** y una gestión **ágil** y **transparente**.

## EL “PATITO FEO” DEL MERCADO INMOBILIARIO

Referente a la Ley de Arrendamientos Urbanos, es fundamental **eliminar** la necesidad de **registrar** los contratos de arrendamiento, porque, contrariamente a lo que se ha pretendido, el registro **perjudica** la **seguridad** y el dinamismo del arrendamiento, y menoscaba los intereses del arrendatario por los costes derivados de este registro. También perjudica al arrendador por los inconvenientes que genera, en la práctica, su registro y posterior **cancelación** a la finalización del contrato.

Es fundamental, también, para que el alquiler deje de ser “el patito feo”, incentivar, **fiscalmente**, el arrendamiento y buscar nuevas formas de acceso a la vivienda, como la **compra temporal o parcial**, o el derecho de uso, entre otros ●



**“Decálogo de propuestas para mejorar la regulación de la vivienda e impulsar la rehabilitación”** DESCÁRGATELO EN:  
<http://www.cgcafe.org/>

# 80 años caminando juntos

ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI  
Comisión 80 Aniversario CAFBL

**H**ace 80 años la sociedad occidental era radicalmente distinta a la actual. En 1936, el norteamericano George Brown inventó la antena cruzada, que se utilizó para la televisión y la radiodifusión de FM. Pensemos en cómo han cambiado las cosas desde entonces, por ejemplo alrededor de este objeto cotidiano que, quién sabe, puede tener los días contados tal y como lo conocemos. Hoy –afortunadamente- vivimos en una sociedad con avances tecnológicos que hace **80 años** eran inimaginables. Avances tecnológicos que **salvan vidas**, que nos lo hacen todo más **cómodo y seguro**, que nos permiten mejorar nuestra **calidad de vida** y la de nuestros semejantes. Son avances que han dejado la primera mitad del siglo XX en algo extremadamente lejano desde la perspectiva del diseño, la funcionalidad, o la eficiencia de aquello que nos rodea.

## 80 AÑOS DAN PARA MUCHO

Pese a este vertiginoso cambio en las últimas ocho décadas, hay algo que se ha mantenido inalterable: nuestra necesidad de vivir en un entorno seguro, confortable y sostenible. Desgraciadamente, todavía hay **muchas personas** que **no tienen cubierta** esa **necesidad esencial**, especialmente en los países subdesarrollados, pero también en sociedades avanzadas como la nuestra. En este reto, el trabajo es todavía ingente. Pese a ello, 80 años han dado para mucho. Se ha mejorado de forma notable en un amplio abanico de aspectos relacionados



con la **vivienda**, especialmente porque al servicio de la noble causa de ofrecer viviendas más habitables se han introducido en los edificios muchas de las innovaciones tecnológicas que se han venido sucediendo desde ese lejano 1936 y porque, a su vez, al servicio de **esta noble causa** han trabajado y trabajan miles de personas, **profesionales** de múltiples especialidades. A pesar de algunos estamentos oficiales que se resisten en reconocerlo, a los Administradores de Fincas Colegiados nos **apasiona** esa **función social** de nuestro trabajo. Ese continuo factor transformador y de mejora de la calidad de vida de los individuos y de las comunidades. Con nuestra sacrificada actividad profesional estamos al servicio de una noble causa –la de mejorar aspectos relacionados con la vivienda y los edificios de nuestros pueblos y ciudades- y hemos contribuido **activamente** a los **avances** de la sociedad. Y lo hacemos manteniéndonos fieles a una misma filosofía de trabajo: la del servicio próximo y de calidad, personalizado y profesional, utilizando para ello **herramientas tecnológicas** que eran impensables hace pocas décadas.

## 2016, UN AÑO ESPECIAL

En el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida estamos de celebración. Hace 80 años que nos poníamos en marcha como organización profesional de Administradores de Fincas dedicados al mantenimiento y mejora de los edificios, a las relaciones arrendaticias y a las comu-



nidades de vecinos. Fue la **primera organización** de nuestra profesión creada en España, y el inicio de un fructífero **camino juntos** hacia la organización territorial actual en torno a nuestro **Consejo General**. A pesar de todos los obstáculos, estamos muy satisfechos del desarrollo experimentado por nuestra profesión, y nos sentimos **orgullosos** de los que nos precedieron en esa andadura iniciada hace ocho décadas.

Este 2016 será, pues, un **año especial** para los Administradores de Fincas Colegiados. Bajo el lema “80 años de vivencias y convivencias”, hemos querido preparar durante todo el año diversas actividades dirigidas a los colegiados, pero también a los **propietarios**, a las **comunidades** y a la **sociedad** en general, a los que, de hecho, nos abrimos con el ejercicio de nuestra actividad diaria y con los que queremos continuar manteniendo los más estrechos vínculos y proximidad posibles.

## PRINCIPALES ACTIVOS

Son 80 años de vivencias, de profesionales que han trabajado en servicios de administración y asesoramiento a los propietarios de bienes inmuebles. De profesionales que han tenido un papel clave en un entorno fundamental como el de la **vivienda**, sometido, además, a acelerados **cambios legislativos**, sociales, y tecnológicos, en un contexto político y económico que en este tiempo ha sido también muy dinámico. Será, pues, una magnífica

oportunidad para hacer balance y reconocimiento al trabajo hecho hasta ahora, pero también para hablar y pensar en **cómo crecer** y adaptar la profesión a los continuos cambios y necesidades de la sociedad, sin perder nuestra esencia y nuestra vocación de servicio basada en la **proximidad**, el trato **personalizado** y eficiente, la **formación**, la **innovación** y la **calidad**. Nuestras vivencias como profesionales colegiados son uno de nuestros principales activos, porque son esas vivencias las que, en forma de experiencias compartidas, nos permiten reaccionar con éxito ante los retos y los cambios a los que se enfrentan nuestra profesión y nuestros clientes.

## SIEMPRE CON LOS CIUDADANOS

Son 80 años de convivencias, en los que los profesionales colegiados han estado siempre al lado de la gente, de las personas que nos han confiado la administración de algo tan preciado e importante como su vivienda y los edificios donde se encuentran. En esa posición, siempre al lado de las personas, hemos podido palpar las realidades sociales cambiantes que se dan en el ámbito inmobiliario. Cuando un Administrador de Fincas Colegiado trabaja para **mejorar** el funcionamiento de una comunidad de vecinos, trabaja para que sea **económicamente** más **sostenible**, para que el espacio donde sus miembros residen e interactúan sea más **moderno**, más **eficiente**, más **seguro** y **confortable**. En definitiva, para que sea un espacio donde se viva mejor, donde los proyectos vitales sean más sólidos y tengan más futuro.

## MEDIACIÓN DE CONFLICTOS

La convivencia con las personas también ha situado a los Administradores de Fincas Colegiados como experimentados profesionales de la **mediación** en conflictos. No cabe duda de que en cualquier colectividad, ya sea grande o pequeña, surgen **con-**

**flictos de convivencia** que la ponen a prueba. Las comunidades de vecinos no son una excepción, y por ello los Administradores de Fincas Colegiados hemos desarrollado **técnicas** y **estrategias** para innovar en este aspecto y hacer que la **convivencia** en las comunidades sea mejor, trabajando intensamente también para que los problemas sean una anécdota en el día a día de la comunidad. Esta capacidad para prevenir el problema en el inmueble o actuar ante el conflicto vecinal, esta disposición permanente y esta profesionalidad que demostramos gracias a nuestra formación multidisciplinar, es algo que **valoran** mucho nuestros **clientes** y que nos hace ser **imprescindibles**. Incluso las administraciones y **organismos públicos** empiezan a entender que somos un factor clave para la aplicación de sus políticas enderezadas al **bienestar** general de los ciudadanos y la **sociedad** y en las que somos cada vez más **influyentes**.

## CRECIENDO JUNTOS

Recientemente, en un programa televisivo de primera línea, en una entrevista al prestigioso y mediático economista **Gay de Liébana** le preguntaban sobre cómo veía el país, su contestación fue de lo más elocuente: “...*pues como una comunidad de vecinos sin Administrador*”, todos lo entendieron. Cosas como ésta nos convencen de que, con paciencia, esfuerzo e ilusión, vamos **ganando** la batalla del **reconocimiento de la profesión**, de la necesidad de la **colegiación obligatoria**, no por nosotros, sino por la seguridad de los ciudadanos y de su inversión más preciada..., porque además de atender a las personas, somos los profesionales expertos en el cuidado y adaptación de los inmuebles y de sus servicios, para que los que vivan en ellos no tengan de qué preocuparse.

Llevamos 80 años caminando y creciendo juntos, mantengamos nuestro compromiso de **fidelidad** con la profesión porque así tenemos nuestro mayor valor y porque es **largo el camino** que nos queda por delante ●

## CONSEJO GENERAL

### CALENDARIO DE ACTOS 80 ANIVERSARIO CAFBL

**PUEDES INSCRIBIRTE EN:** [www.80anysafc.cat](http://www.80anysafc.cat)

**Acto: Rueda de prensa de presentación del aniversario.**

Día: 26 de noviembre de 2015.

Lugar: Sede del CAFBL, Barcelona.

**Acto: Formación abierta dirigida a Presidentes de Comunidades de Barcelona y Sociedad Civil.**

Día: 25 de febrero de 2016.

Lugar: Sede del CAFBL, Barcelona.

**Acto: Paso Solidario 80CAFBL.**

Día: 9 de abril de 2016

Lugar: Barcelona.

**Acto: Viaje de Colegiados Seniors al Sur de Francia.**

Días: del 29 de abril al 1 de mayo de 2016.

**Acto: Día del Colegiado. 80CAFBL en Lleida.**

Día: 21 de mayo de 2016.

Lugar: Lleida.

**Acto: Día del 80 Aniversario.**

Día: 17 de junio de 2016.

Lugar: Sala Marquès de Comillas (Museu Marítim), Barcelona

**Acto: “Tasts d’Història”.**

Día: 15 de septiembre de 2016.

Lugar: Sede del CAFBL, Barcelona.

**Acto: Mesa redonda sobre vivienda.**

Día: a definir entre el 17 y el 21 de octubre de 2016.

Lugar: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona (CCCB), Barcelona

**Acto: III Fórum Jueces/Administradores de Fincas.**

Días: 25 y 26 de noviembre de 2016.

Lugar: Illa Diagonal, Barcelona.

**Acto: Celebración del pleno de la Junta de Gobierno del Consejo y clausura del aniversario.**

Días: 16 y 17 de diciembre de 2016.

Lugar: Sede del CAFBL, Barcelona.

---

## CONSEJO GENERAL

---

# Convenios de colaboración

### \* MUTUA DE SEGUROS Y REASEGUROS P.F. -MUSSAP-



- Xavier Gili,  
director  
comercial de  
MUSSAP

En base a este Convenio, **MUSSAP** informará a todos los colegiados de España sobre los tipos de mediación de seguros existentes, con sus ventajas e inconvenientes, para que cada uno pueda escoger la opción que mejor se adapte a sus necesidades.

La idoneidad de tener que presentar varias ofertas de seguro a la comunidad, hace que la figura de agente vinculado, poco conocida entre los Administradores de Fincas, sea una excelente alternativa, especialmente para los medianos y grandes Administradores de Fincas. El agente vinculado, junto con el corredor, son las únicas figuras de mediación de seguros que pueden trabajar con varias aseguradoras ●

---

## CONSEJO GENERAL

---

### INFORMATIZACIÓN Y DESARROLLO DE SOFTWARE S.L. -IDS-

Informatización y Desarrollo de Software S.L. – **IDS**- ofrece a los Administradores de Fincas Colegiados una serie de productos informáticos a través de sus Colegios Territoriales destinados a mejorar su actividad profesional y aumentar la calidad de



- José Luis Herraiz,  
IDS

los servicios que se ofrecen.

**IDS** es una compañía con gran experiencia a nivel nacional en el desarrollo de software y especializada en el sector de la administración de fincas que seguirá trabajando, para ofrecer a los Administradores de Fincas Colegiados, nuevos productos informáticos y tecnológicos que optimicen su labor profesional y estén siempre al día en innovación y desarrollo de sus despachos ●

---

## CONSEJO GENERAL

---

### \* ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESAS DE CONTROL DE PLAGAS -ANECPLA-



- Santa Gil Jiménez,  
presidenta de  
ANECPLA

**ANECPLA** facilitará a los Administradores de Fincas Colegiados el conocimiento de la gestión de la sanidad ambiental y el control de plagas en edificios y su entorno en el ámbito urbano, y pondrá a su disposición asesoramiento, criterios y datos que puedan serles de utilidad en el ejercicio de su actividad profesional.

En concreto, **ANECPLA** ofrecerá a los Administradores de Fincas Colegiados información sobre sus más de 400 empresas asociadas, proveedoras de servicios de control vectorial y sanidad ambiental, que representan a un 80% del sector y que cumplen con la normativa vigente y suscriben el código deontológico de la Asociación ●

PLENO DEL CONSEJO GENERAL

# Jaime de Prado Oliveros y Carlos Rodríguez Farfán de los Godos, miembros de honor del CGCAFE



*-Miembros del CGCAFE, en las escalinatas del Ayuntamiento de Bilbao*

El **Pleno del CGCAFE**, reunido en Bilbao el pasado 11 de diciembre, acordó, por unanimidad, nombrar miembros de honor a **Jaime de Prado Oliveros** y **Carlos Rodríguez Farfán de los Godos**, en reconocimiento al importante trabajo que desarrollaron, a lo largo de muchos años y desde distintos puestos de responsabilidad en sus Colegios Territoriales **-Vizcaya** y **Barcelona-Lérida-**, respectivamente-, en beneficio de la profesión y de los Administradores de Fincas Colegiados.

Los representantes del Pleno del CGCAFE fueron recibidos en el Ayuntamiento de Bilbao por **Asier Abaunza**, concejal de Urbanismo, y en la cena

anual de colegiados del CAFVizcaya estuvo presente el alcalde de Bilbao, **Juan María Aburto**, quien reconoció el papel fundamental que los Administradores de Fincas Colegiados realizan por la convivencia ciudadana.

**Luis de Prado**, presidente de CAFVizcaya, dio las gracias al CGCAFE por haber celebrado en Bilbao su Pleno, al personal del Colegio y a todas las personas que habían contribuido a que el desarrollo de todos los actos fueran un éxito de participación colegial ●

CONSEJO GENERAL

## INFORMATIZACIÓN DE EMPRESAS -IESA-



*-Augusto Carona IESA.*

**I**ESA facilita el manejo de distintos canales de comunicación -móvil, email, portales, app's- adaptados a cada interlocutor, además de ofrecer una información más visual y más fácilmente consumible y ofreciendo la posibilidad de utilizar herramientas de auto-gestión a través del portal de la comunidad en la nube, como hacen los bancos con su banca por Internet. Pero también facilitarán la integración de los sistemas de gestión de los profesionales con los sistemas informáticos de los proveedores, la automatización de los procesos administrativos y la innovación y la calidad en los servicios que ofrecen los Administradores de Fincas Colegiados a sus clientes



Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

---

ENTREVISTA

---

**DOLORES MARTÍN VILLALBA,**  
Responsable del Departamento de Estudios de  
Unión Profesional



**“La idea se queda coja si no analizo su viabilidad con un plan de negocio”**

**Dolores Martín Villalba, analiza el presente y el futuro de las profesiones liberales, y nos explica cómo aplicar, entre otros, el concepto de networking y las redes sociales para desarrollar una imagen de marca personal.**

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista



**cnaf2016**  
20º CONGRESO NACIONAL Y 1º INTERNACIONAL  
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

# Sevilla te espera

**DEL 2 AL 4 DE JUNIO  
DE 2016**



Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
España

**INSCRÍBETE YA**

[www.sevilla2016cnaf.com](http://www.sevilla2016cnaf.com)

**"DEFENDEMOS TUS DERECHOS,  
SOLUCIONAMOS TUS PROBLEMAS"**

Síguenos en:



## ¿Cuáles son los puntos débiles de las profesiones liberales en España? ¿Y sus puntos positivos?

Quizá uno de los puntos débiles de las profesiones liberales sea el desconocimiento de su existencia como subsector de los servicios profesionales dentro del sector terciario, lo que repercute en su visibilización. Es decir, las profesiones liberales cuentan con unas características específicas, peculiares, que requieren de un tratamiento diferente al conjunto de los servicios. El *‘Plan de Acción sobre emprendimiento 2020. Relanzar el espíritu emprendedor en Europa’*, impulsado por la Comisión Europea en 2013, abordaba la necesidad de crear un grupo de trabajo específico que reconociese las necesidades particulares de los profesionales liberales como emprendedores en diversos ámbitos como son la simplificación, la internacionalización y el acceso a la financiación. Un grupo de trabajo al que Unión Profesional, como asociación que aúna a las profesiones colegiadas españolas, fue invitada a participar junto con otras organizaciones profesionales europeas.

En cuanto al aspecto positivo, destacaría la labor realizada por las organizaciones profesionales que agrupan a las profesiones liberales. Creo que el hecho de que estas instituciones conozcan la identidad de cada profesión y velen por las necesidades de la sociedad tiene un gran valor e impacto social en lo que se refiere a la protección de los intereses generales siendo una garantía para los usuarios, clientes y pacientes. Además, que entre sus funciones se encuentre el impulso de una adecuada práctica profesional a través de la formación continua o el control del ejercicio mediante la deontología profesional, representan aspectos muy positivos para la percepción y compromiso social de las profesiones liberales.

### Quiero emprender: ¿Cómo lo hago?

Tener una buena idea de negocio es un primer paso importante para emprender, sin embargo,

---

“Tener una buena idea de negocio es un primer paso importante para emprender, sin embargo, la idea se queda coja si no analizo su viabilidad a través de un plan de negocio”

---

la idea se queda coja si no analizo su viabilidad a través de un plan de negocio. **Eugenio Sánchez**, investigador y economista de Unión Profesional apuntaba durante el tercer **Programa de Inicio Profesional** organizado cada junio por Unión Profesional con el fin ofrecer herramientas, conocimiento e información a jóvenes emprendedores, lo esencial que resulta contar con un plan de negocio que definía como ‘documento vivo y dinámico’. Insistía **Eugenio** en que el plan de negocio ha de encontrarse en todas las fases del proyecto empresarial. Al principio, cuando defino a qué área o mercado quiero destinar mis servicios, así como los clientes o los servicios que voy a prestar, etc. En segunda instancia el plan de negocio es una herramienta fundamental en la medida que voy poniendo en práctica el proyecto y puedo, gracias a la experiencia, mejorar o adaptar determinados aspectos, y en último lugar, el plan de negocio cobra especial interés también cuando, si no estoy obteniendo el recorrido deseado, preveo estrategias de salida o de modificación del mismo.

### En un mercado tan competitivo, ¿qué estrategias profesionales han de establecerse para ser un profesional de referencia en su sector de actuación?

La premisa de la que partiría sería la calidad del servicio. La actividad desempeñada en este subsector de los servicios, responde a una tipología muy específica cuya denominación en el mercado

---

●

“El complemento necesario es, sin duda, la planificación de una estrategia de marketing de acuerdo a unos objetivos determinados”

---

●

son los “bienes de confianza” debido a la asimetría de información entre el profesional y el potencial usuario, cliente o paciente. Por tanto, ganarse su confianza es un aspecto clave para el desarrollo de nuestra actividad, y esta se ganará en la medida en que el servicio que se preste responda a unos necesarios niveles de calidad, responsabilidad y control del ejercicio profesional, en el marco de unos valores irrenunciables.

Una vez dicho esto, el complemento necesario es, sin duda, la planificación de una estrategia de marketing de acuerdo a unos objetivos determinados. **Carlos Mendiola**, consultor y ponente en una de las sesiones del Programa de Inicio Profesional, destacaba tres objetivos que el plan de marketing nos permite conseguir: por un lado alcance, es decir, que se nos conozca, tener visibilidad y notoriedad; por otro lado conversión, es decir, que los visitantes se acerquen a nuestros productos y servicios; y por último relación, esto es, un primer contacto con interesados en nuestros servicios pero también fidelizar a los clientes o usuarios que ya se han relacionado con nosotros. Por tanto, el plan de marketing, cada vez más, se convierte en medio imprescindible para presentar y acercar nuestro servicio.

**Pero antes de las estrategias, ¿qué valores han de representar los profesionales para construir una marca profesional reconocida y reconocible?**

Apuntaba en la pregunta anterior la confianza como un objetivo que cualquier profesional que desee construir una marca personal estable y sostenible debería tener en cuenta, reflejar y transmitir a sus clientes. La actividad del profesional debería regirse por valores como la calidad, el impacto social, la honestidad, la integridad o la responsabilidad derivada de la prestación del servicio. Estos son algunos de los aspectos que de una manera u otra recogen los códigos deontológicos que rigen el comportamiento de los profesionales y son valores esenciales que han de presidir en la relación que se establece entre los profesionales y los clientes.

**Conceptos como networking están marcando el camino a las profesiones liberales. ¿Cómo lo definiría?**

Consiste en la apertura y establecimiento de espacios para facilitar la conexión, contacto y relación entre diferentes profesionales. Estos espacios facilitan la generación de sinergias, el trabajo colaborativo o el impulso interdisciplinar entre diversos profesionales enriqueciendo servicios y productos. Si vamos un paso más allá, y a lo que debería aspirar todo profesional, es a la constitución de redes o comunidades en las que se comparten inquietudes y valores comunes.

Lo que hoy llamamos ‘networking’ es algo que viene haciendo Unión Profesional desde sus orígenes. Hacer comunidad, generar espacios para el intercambio de información entre las profesiones a las que aúna, difundir y promover las acciones, proyectos e iniciativas impulsadas por cada una de ellas pudiendo ser ejemplos de buenas prácticas, pero sobre todo, impulsar valores comunes y vertebradores que definen el plan de acción de las profesiones.

**Las nuevas tecnologías son un punto clave. ¿Cómo ha de seleccionarse en qué RRSS se debe de estar presente?**

---

“La actividad del profesional debería regirse por valores como la calidad, el impacto social, la honestidad, la integridad o la responsabilidad derivada de la prestación del servicio”

---

Es muy conveniente contar con las redes sociales como herramientas para el desarrollo personal y empresarial. Para tener presencia en redes uno ha de plantearse previamente los objetivos buscados con ello. Cada red social responde a unas finalidades concretas y ese es el marco en el que el profesional ha de moverse para identificar si tener o no presencia en redes, y en su caso, en cuáles.

Por mencionar solo algunas, LinkedIn por ejemplo nos presenta un entorno en el que no sólo podemos configurar nuestro perfil o mover el CV, sino un espacio en el que relacionarnos tanto a nivel profesional como corporativo con otros profesionales. De Twitter resulta de gran interés desarrollar nuestras propias listas para identificar y segmentar nuestro público objetivo, posibles colaboradores o competidores, entre otros. Facebook, por otro lado, responde a criterios más relacionados con la participación, con la invitación y demanda de colaboración con los seguidores, lo que les implica y fideliza, además es una red interesante para promocionar productos o servicios de forma más cercana. En definitiva, lo primero que hemos de tener en cuenta es para qué queremos estar en redes sociales y seleccionar aquellas que respondan de la manera más certera y eficiente posible a nuestros intereses. Siempre teniendo en cuenta que se ha de contar con los conocimientos y medios necesarios para sacarles partido a lo largo del tiempo.

### **¿Qué debemos de aprender de los profesionales liberales europeos y qué podemos aportarles a ellos?**

Creo que existe un enriquecimiento mutuo entre estados en el hecho de compartir y colaborar de manera activa en iniciativas en las que los destinatarios finales son los profesionales liberales. Según el Tribunal de Justicia Europeo, las profesiones liberales desempeñan actividades ‘con un marcado carácter intelectual, que requieren de una calificación de nivel alto y que están sometidas a una reglamentación profesional y precisa. En el ejercicio de tal actividad, el factor personal es especialmente importante, y dicho ejercicio supone, de cualquier modo, una gran autonomía en el cumplimiento de los actos profesionales’. De acuerdo con esta definición, todo el trabajo que desde el ámbito nacional y europeo se desarrolla para impulsar la formación, la adquisición de habilidades o de experiencias profesionales” nacionales y extranjeras en el marco de la movilidad profesional, todo ello suma para contar con profesionales altamente cualificados, mejorar la prestación de los servicios a los destinatarios y favorecer el crecimiento económico. A través de este trabajo los profesionales liberales de distintos Estados aprenden unos de otros.

### **Los Colegios Profesionales y sus Consejos Generales tienen, como uno de sus objetivos fundamentales, la formación continuada de sus colegiados/as. ¿Qué tipo de formación requiere el momento actual y cómo se perfila, en este aspecto, el futuro?**

Tanto la deontología profesional como la formación inicial y continua son dos de los pilares esenciales de las organizaciones colegiales como corporaciones. Se viene hablando desde hace muchos años en el ámbito europeo del aprendizaje a lo largo de la vida. La tendencia actual nos lleva a tener muy presente el resultado del aprendizaje en el que se valoran no sólo los co-

---

La Constitución Española reconoció a los Colegios Profesionales una función de garantía institucional de la buena práctica profesional.

---

nocimientos de los profesionales sino también su capacidad, sus habilidades, en definitiva, su saber hacer.

### ¿Qué valores aportan las profesiones colegiadas a la sociedad?

Ante esta pregunta la primera palabra que se me

pasa por la cabeza es 'seguridad'. Desde Unión Profesional se vienen divulgando los tres pilares en los que se sustenta el modelo de ejercicio profesional de las profesiones colegiadas. Estos son: la independencia de criterio profesional o autonomía facultativa, la responsabilidad del profesional, y el control del ejercicio profesional. La combinación de estos tres elementos repercuten de manera positiva en la sociedad a través de la seguridad. Cuando digo "seguridad", me refiero en términos amplios al impacto que esta tiene en la salud, seguridad física y jurídica de las personas, los servicios generales, los bienes, el patrimonio, la preservación del medio ambiente, por ello la Constitución Española reconoció a los Colegios Profesionales una función que se ha calificado de garantía institucional de la buena práctica profesional, lo que se lleva a cabo a través de la sujeción del profesional a unas normas deontológicas específicas●

---

## VISITA NUESTRA NUEVA WEB [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España

ÁREA PRIVADA

Regístrate

LOGIN

PASSWORD

ENTRAR >

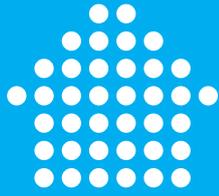
[Recupere su contraseña](#)

[HOME](#) [LA PROFESIÓN](#) [CONSEJO GENERAL](#) [ORGANIZACIÓN COLEGIAL](#) [COMUNICACIÓN](#) [TRANSPARENCIA](#) [CONTACTO](#)



¡La Colegiación  
es garantía de  
Calidad!





## Alteración de elementos comunes

El punto de partida es la regla general de que ningún propietario puede llevar a cabo obras que afecten a elementos comunes sin autorización por unanimidad de la junta de propietarios.

Los conflictos están relacionados fundamentalmente con tres aspectos:

- 1) La afectación de las obras a elementos comunes
- 2) El consentimiento tácito y el retraso desleal
- 3) El principio de igualdad y el abuso de derecho



**REPARTIDOR DE COSTES  
DE CALEFACCIÓN:**

**ONDAS**

**Individualice  
los gastos  
de  
calefacción**



**Fácil Instalación  
Sin obras  
Lectura Vía Radio**



- ◆ Fabricado según norma UNE-EN 834
- ◆ Certificado por laboratorios independientes.

**NUEVAS AYUDAS A LA INSTALACIÓN DE LOS  
REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN:**

Más información en:

[www.gomezcontadores.com](http://www.gomezcontadores.com)



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENAC



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENAC

**Solicite presupuesto e información  
sin compromiso alguno:**

**Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097**





## LA AFECTACIÓN DE LAS OBRAS A ELEMENTOS COMUNES

**L**os elementos privativos pueden ser configurados libremente por el propietario, al ostentar plena propiedad sobre los mismos. Así, todo propietario puede utilizar su propiedad de la forma más extensiva posible, si bien con cuatro limitaciones legales:

1. **Que no menoscabe o altere la seguridad del edificio.**
2. **Que no menoscabe o altere la estructura del edificio.**
3. **Que no menoscabe o altere la configuración o estado exteriores del edificio.**
4. **Que no perjudique los derechos de otros propietarios.**

En los elementos comunes, rige un verdadero *ius prohibendi*, por el cual está vedada la realización

de obras o alteración de las cosas comunes sin el consentimiento de los demás copropietarios, debiendo entenderse por alteración de elementos comunes cualquier modificación en la disposición de las cosas comunes que implique un cambio de utilización y disfrute de las mismas o de sus elementos.

## OBRAS PERMITIDAS Y NO PERMITIDAS

El texto legal es muy claro: **nadie puede**, sin autorización expresa, realizar **alteraciones** en el resto del inmueble, y el **Tribunal Supremo** ha reiterado en numerosas sentencias esta prohibición, sin que se consienta que un comunero se arrogue la facultad de decidir unilateralmente lo que le conviene a la comunidad -STS 14 de febrero de 1996, y SAP Granada, Secc. 4ª, 27 de octubre de 2003-. La **STS 24** de febrero de 1996 recoge la distinción entre obras permitidas y no permitidas a todo propietario.

# ¿CUÁL ES LA TEMPERATUYA IDEAL?

"Queremos disfrutar de nuestro hogar en todo momento. Sentirnos siempre a gusto. Elegir la temperatura a la que queremos estar en cada habitación. Y sin gastar demasiado en calefacción ni derrochar energía"

**PROMOCIÓN INVIERNO**  
Dto. 10 €/ud. válvula instalada  
Dto. hasta 10% en MAEs  
Para instalaciones REALIZADAS antes del 30 de abril de 2016



## SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

La temperatura que tú quieras. La más agradable para ti. La tuya y solo tuya. La podrás regular a tu gusto en cada habitación, y pagar SOLO por lo que TÚ consumes.

Según Normativa, antes del 31 de diciembre de 2016, toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios.



91 396 03 03  
WWW.REMICA.ES



**remica**  
Servicios Energéticos

---

“La defensa de la comunidad  
contra las alteraciones de  
elementos comunes encuentra  
en el consentimiento tácito un  
aspecto enormemente conflictivo y  
problemático”

---

Pero como dice **Ventura-Traveset** esta prohibición debe matizarse, pues su aplicación a ultranza podría atentar contra el artículo 3.1 del Código Civil, que establece que las normas se **interpretarán** de acuerdo con la **realidad social** del tiempo en que deben ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas. Por esta razón, en determinados casos **una alteración** de elementos comunes puede ser **correcta**, de forma que habrá que estar a cada caso concreto, partiendo de la prohibición legal. Es decir, se debe partir del principio expuesto de prohibición de alteración de elementos comunes, sin perjuicio de que, en cada caso, la junta de propietarios pueda decidir autorizar una obra que modifique o altere tales elementos, o que suponga un uso o aprovechamiento privativo de un elemento común.

## EL CONSENTIMIENTO TÁCITO Y EL RETRASO DESLEAL

La defensa de la comunidad contra las alteraciones de elementos comunes encuentra en el **consentimiento** tácito un aspecto enormemente **conflictivo** y problemático.

En efecto, porque en muchas ocasiones se producen alteraciones o aprovechamientos particulares de elementos comunes que generan situaciones

de hecho en las que los propietarios **infractores** interpretan que existe una aceptación de la comunidad por tratarse de un **hecho continuado** y público durante un largo período de tiempo.

En principio, se dice que la **no actuación** en contra de las **obras** no es suficiente para entenderlas autorizadas, pues como dice la **STS** 29 de febrero de 2012 «el conocimiento no equivale a consentimiento como exteriorización de una voluntad, ni el silencio supone una declaración genérica en la que se pueda encontrar justificación para no obtener los consentimientos legalmente exigidos». Y la SAP de Cantabria, Secc.3ª, 12 de julio de 2004 afirma que el **solo** transcurso del **tiempo** no puede convalidar una modificación que imperativamente hubo de contar con la **autorización expresa** y documentada de la comunidad, o en otro caso, con una autorización verbal o tácita, pero siempre deducible a partir de hechos revestidos de este único significado condescendiente con la modificación introducida en el elemento común.

## PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Quiere decirse con ello que el transcurso de un plazo muy dilatado sin accionar puede conducir a la presunción de un consentimiento tácito, pues como dice **Loscertales**, si las obras o alteraciones son **conocidas** y están a la vista, la **dejadez** en accionar contra ellas por parte de la **comunidad** puede suponer **autorización** o consentimiento tácito. De forma que si las obras se encuentran a la vista de los demás copropietarios sin que se manifieste oposición expresa, cabría considerarlas toleradas o tácitamente consentidas, en base a una deducción razonable, basada en los usos sociales, de que concurre la aquiescencia de la comunidad a la situación creada, es decir, que existe una **voluntad** tácita de la comunidad de **consentir** las obras.

Ello enlaza además con la prescripción de la acción. Por ejemplo, la **STS** de 6 de febrero de 2012 confirma la sentencia que estimó prescrita la ac-

ción ejercitada contra unas obras de cerramiento con una antigüedad superior a 15 años (art.1964 CC). Y la prescripción enlaza a su vez con la doctrina del **retraso desleal**, al considerarse que el ejercicio de la acción, estando muy próximo a su vencimiento el plazo de prescripción, es un acto contrario a la buena fe, por hacerse tan tardíamente que la otra parte pudo, efectivamente, pensar que ya no se iba a ejercitar la acción.

## ¿CUÁNDO EXISTE CONSENTIMIENTO TÁCITO?

En todo caso, para que se entienda que existe una declaración de **voluntad tácita** se requiere que la comunidad, aún sin exteriorizar su querer de modo directo mediante la palabra escrita u oral, adopte una actitud basada en **usos sociales** que pueda ser valorada como una expresión de su voluntad interna, en atención a hechos concluyentes -“facta concludentia”- o inequívocos que permitan conocer el interno **sentir de la comunidad** sin asomo de duda -SSTS 28 de abril de 1992, y 23 de julio de 2004-.

\* Por ejemplo, el Tribunal Supremo ha entendido que existe consentimiento tácito por el transcurso de entre **7 y 13 años** desde el cerramiento de terrazas comunitarias -STS 5 noviembre de 2008-, por el transcurso de **17 años** desde la **ejecución de las**

**obras** -STS 13 de julio de 1995-, o por el transcurso de más de 20 años -SSTS 16 de octubre de 1992, y 16 de julio de 2009-.

## EL PRINCIPIO DE IGUALDAD Y EL ABUSO DE DERECHO

Uno de los motivos más frecuentes de **oposición** a la acción de la comunidad por **obras inconcensentidas** es el trato **discriminatorio** o vulneración del principio de igualdad recogido en el artículo 14 de la Constitución y el abuso de derecho, con fundamento en que otros propietarios han llevado a cabo **obras similares** sin objeción por parte de la comunidad. De ahí que se invoque que no puede aplicarse a un comunero un criterio **distinto** del seguido con **otros** ni una desigualdad de trato injustificada entre comuneros, pues el trato discriminatorio carente de la suficiente justificación supone un **abuso de derecho** que no está amparado por los **Tribunales**. Por ejemplo, en Sentencia de 27 de octubre de 2011 el **Tribunal Supremo** no admitió la actuación de la comunidad contra obras idénticas a las realizadas en otras viviendas del mismo edificio contra las que no se había actuado. En cambio otras sentencias acogen el criterio de que infracciones precedentes no justifican que se comenten nuevas -SSTS 24 de octubre de 2011, 9 de enero de 2012, y 31 de octubre de 2013-.

## ¿OBRAS IRRELEVANTES?

En este punto se ha de añadir que otro argumento utilizado para defenderse de la acción de la comunidad contra obras inconcensentidas es el relativo a la condición de “**irrelevante**” de la obra. Así, una parte de la jurisprudencia entiende que constituye un abuso de derecho accionar contra una obra irrelevante o intrascendente, en el sentido de que no resulta **perjudicial** para el resto de los propietarios, ni menoscaba la seguridad del edificio ni su configuración exterior -SAP Barcelona, Secc.13ª, 8 de abril de 2008, y SAP Valencia, Secc.8ª, 26 de enero de 2011-.

---

“Se aprecia mala fe de la parte demandada al realizar las obras sin comunicación alguna a la junta de propietarios o a su presidente, pese a ser concedora de la necesaria autorización para su ejecución”

---

Por el contrario, otra **corriente** sostiene que resulta irrelevante que las **obras realizadas** en un elemento común **no sean perjudiciales** para la comunidad. Por ejemplo, la **STS** 28 de marzo de 2012 reitera como doctrina jurisprudencial que «la ejecución de obras en elementos comunes, tales como los forjados, los cuales conforman la estructura del edificio, **requieren** del consentimiento **unánime** de la comunidad de propietarios, sin que la permisividad de tales obras se encuentre condicionada a la existencia o no de

perjuicio para los propietarios o afecten o no a la **estructura**, seguridad o configuración exterior del edificio».

Partiendo de esta premisa, cuando la comunidad acude al juzgado al amparo del derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución ante la conducta infractora de algún propietario, no existe abuso de derecho ni ejercicio antisocial del mismo -Pons González y Del Arco Torres-●



## Conclusión para el Administrador de Fincas

Son numerosos los conflictos que se producen en las comunidades por alteración de elementos comunes. Como hemos visto, hay una regla general según la cual no está permitido a ningún propietario llevar a cabo alteraciones de elementos comunes sin autorización previa y unánime de la comunidad. Ahora bien, en determinados casos esta regla puede verse atemperada por la doctrina sobre el consentimiento tácito, sobre la aplicación del principio de igualdad y no discriminación, y sobre la aplicación de la teoría del abuso de derecho. Por ello es importante que el Administrador de Fincas conozca la regulación legal y la doctrina jurisprudencial a fin de asesorar adecuadamente a las comunidades administradas en las situaciones de conflicto que se puedan producir en esta materia.

VISITA NUESTRA NUEVA WEB [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)



ÁREA PRIVADA

Regístrate

LOGIN

PASSWORD

ENTRAR >

Recupere su contraseña

HOME LA PROFESIÓN CONSEJO GENERAL ORGANIZACIÓN COLEGIAL COMUNICACIÓN TRANSPARENCIA CONTACTO



Nuestra Imagen

Profesional



Administrador  
Fincas  
Colegiado



# No son válidas las representaciones verbales

Las cuestiones que cada día los comuneros trasladan a los Administradores de Fincas son innumerables, pero la mayoría de las respuestas no las da la LPH, sino la jurisprudencia de nuestros tribunales que va resolviendo cada una de estas cuestiones.

Vicente Magro Servet  
Presidente Audiencia Provincial Alicante

Una de las conclusiones que se alcanzó en el “I Encuentro Poder Judicial-Administradores de Fincas” fue la relativa a la forma en la que tenían que presentarse, el día de la junta, las representaciones que un comunero quisiera llevar para poder votar por

“Se admite en esta regulación una opción interesante que se refiere a que cualquier comunero puede delegar su asistencia indicando qué quiere votar en cada punto del orden del día”

otros comuneros. Así, frente al dictado claro y escueto del art. 15.1 LPH de que el **comunero** o tercero que quiera intervenir el día de la junta por un comunero debe llevar una **representación escrita** firmada por este, se suscitó en el debate si era posible presentar una **representación verbal**, como se suele hacer en muchas juntas de propietarios, según expusieron varios Administradores de Fincas presentes en las jornadas de formación. La pregunta tuvo una aceptación general en cuanto al interés de cuál era la respuesta técnica que debía darse a este problema, habida cuenta que era un fenómeno que se daba con cierta habitualidad en las juntas de propietarios.



## REPRESENTACIÓN ESCRITA, SÍ.

Pues bien, se aclaró por los ponentes que los requisitos para la válida admisión de una representación están definidos de forma muy clara en el art. 15.1 LPH, de tal manera que, para ello, los **Administradores de Fincas** ya remiten un modelo de escrito de **representación** que adjuntan con la convocatoria, a fin de que el comunero que tenga la intención de hacerse representar por otro comunero u otra persona no tenga que molestarse en redactar un escrito para entregárselo al tercero.

---

“De aceptarse la representación verbal las consecuencias para el representado son importantes, ya que al votar por él el representante es como si lo hubiera hecho él mismo”

---

De esta manera, se **resuelven** posibles **defectos** de forma a la hora de confeccionar el escrito en el que la Ley tan solo exige que conste la referencia **identificativa** del propietario y su firma.

Por ello, se entendió en las jornadas que estaba perfectamente clara en la norma que para la **válida admisión** de representaciones se exigía la **forma escrita** no admitiendo la Ley ninguna **representación verbal**. De todas maneras, para defender esta última forma verbal se comentó en las jornadas que algunos comuneros que no han podido recibir por

escrito esta representación se presentaban en las juntas y comunicaban al Administrador de Fincas y al presidente que les presentarían en unos días el escrito de autorización, pero solicitando en el acto que les fuera **admitido** usar del **voto** de la persona a la que pretendían **representar**. Como solución daban que si en el plazo concedido no les traían la representación por escrito se suprimiría el cómputo del voto emitido por el **“representado verbal”**, o si se demostrase luego que esta no existía podrían, incluso, interponer una **denuncia** por la posible comisión de un hecho delictivo.

## ¿ADMISIÓN PROVISIONAL DE LA REPRESENTACIÓN?

La Ley es muy clara, habida cuenta que en ningún momento se admite que un comunero pueda comparecer en la junta alegando tener conferidas representaciones verbales para que le dejen intervenir.

Como mantenemos, la respuesta es clara y a ello se

## ¿Puede un comunero hacer constar obligatoriamente el sentido de sus votos?



En la Ley 5/2015 de regulación de la PH en Cataluña se contempla en el art. 553.24 2 que el derecho de voto se ejerce de las siguientes formas:

- a) **Personalmente.**
- b) **Por representación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 553-22.1.**
- c) **Por delegación en otro propietario**, efectuada mediante un escrito que designe nominativamente a la persona delegada y en el que puede indicarse el sentido del voto con relación a los puntos del orden del día. La delegación debe efectuarse para una reunión concreta de la junta de propietarios y debe recibirse antes de que comience.

Con ello, se admite en esta regulación una opción interesante que se refiere a que cualquier comunero puede delegar su asistencia **“indicando qué quiere votar”** en cada punto del orden del día, lo es una opción también aplicable en cualquier provincia, ya que aunque no está contemplado en la **LPH** no está **prohibido**, por lo que se aconseja que los escritos de delegación dejen abierta esta opción de que el comunero que no va a asistir a la junta pueda rellenar los huecos del modelo de delegación para votar sí, no, o abstención.

debe contestar con la Ley en la mano, aunque puede que el comunero no lo admita de buena gana, ya que el momento para **admitir** o **rechazar** la representación es al **inicio de la junta**, no una vez concluida esta, por lo que entendemos que no es posible realizar una “admisión provisional” de la representación de tercero, a expensas de presentar más tarde, en otro día distinto, el escrito firmado. Y ello, por cuanto es al inicio de la junta cuando el Administrador debe realizar el recuento de presentes físicamente y representados, de tal manera que entendemos que de no llevar el escrito firmado no debe admitirse en modo alguno la representación verbal. Pero es que, además, existe una cuestión de peso mayor, ya que el cómputo de votos debe obtenerse al finalizar cada punto y no ser posible estar a la espera de entender aprobado, o no, un acuerdo, a que un comunero lleve otro día las representaciones por escrito.

---

“En tendemos que de no llevar el escrito firmado no debe admitirse en modo alguno la representación verbal”

---

## NO ES UNA DECISIÓN DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

Al comunero se le debe trasladar que no es una decisión **personal** del Administrador de Fincas, y que no se trata de realizar una interpretación extensiva o restrictiva de la Ley, sino que a los fines de la representación, la LPH es **clara y concluyente**, de tal manera que solo se admite el escrito firmado y que en el caso de que no esté de acuerdo, el **comunero** debe utilizar la vía de la **impugnación** del art. 18 LPH por entender éste que es válida la

representación verbal. A buen seguro, se le desestimaría la impugnación por no estar permitida en la Ley esta forma de comparecer el día de la junta.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que de aceptarse la representación verbal las consecuencias para el representado son **importantes**, ya que al votar por él el representante es como si lo hubiera hecho él mismo, de tal manera que **queda vinculado** al voto del representante y que de votar **afirmativamente** el primero el representado no podrá impugnar. Pero es que, además, entendemos que no es posible que la válida configuración de las **cuotas** de participación presentes y personas físicas se deje supeditado a que el comunero que alegó que llevaba representaciones verbales presente, más tarde, las representaciones escritas. En modo alguno es esto posible, ya que es al inicio de la junta cuando se define el número de presentes y representados, como hemos expuesto.

Por último, señalar que también surgió si en estos casos de representaciones escritas, el representante tenía **un solo voto** y se computaban **varias cuotas de representación** concretándose que no es éste el mismo caso de los comuneros que tienen varias propiedades, en cuyo caso, en efecto, tienen un solo voto pero se computan todas sus cuotas de participación. En el caso de las representaciones escritas el **representante** tiene **tantos votos** como escritos **firmados** por propietarios presente al inicio de la junta y, además, sus respectivas cuotas de participación, por cuanto es tanto como si la persona del representado hubiera comparecido el día de la junta y votado.

## ASISTENCIA A UNA JUNTA DE PROPIETARIOS

Cuádruple consideración que puede darse respecto a la asistencia a una junta de propietarios, a saber:

- a) **Que el propietario comparezca personalmente.**
- b) **Que el propietario confiere su representación a un tercero.**
- c) **Que el propietario redacte un escrito y de-**

**legue en el Presidente/a para que este vote por él.**

d) **Que el propietario delegue en otro propietario para que vote por él.**

Sin embargo, la **LPH**, a diferencia de la nueva Ley 5/2015, de 10 de Mayo que regula la Propiedad Horizontal en **Cataluña**, no disciplina más allá respecto de las situaciones diversas que pueden darse, aspecto que sí recoge esta Ley especial, a fin de aclarar las **formas** en las que se **asiste** a una junta de propietarios y se vota, concretando los sistemas de ejecución y “objetivando” las auténticas formas jurídicas en virtud de las cuales se pueden ejercer los derechos de asistir y votar en una junta de propietarios, ya se trate del **propietario**, un **tercero** no propietario, un propietario haciéndolo por otro y el Presidente/a por otro propietario ●

---

## PROPIEDAD HORIZONTAL

---

# Facultades y legitimación del Administrador

**El presente artículo pretende analizar la facultad y competencia que tiene el Administrador de Fincas para comprometer el pago por cuenta de una comunidad.**

---

**JOAQUIM MARTI MARTI**  
**Abogado.**

**A**nuestro entender, cabe diferenciar diversas posibilidades, ya que el resultado de la actuación del Administrador es distinta en cada caso.

## EXISTENCIA DE ACUERDO COMUNITARIO PREVIO

Puede suceder que se haya convocado Junta en la que la comunidad **acuerde**, tras debatir varios presupuestos, la **aprobación** de una actuación concreta en base a uno de los **presupuestos** que, con carácter previo, se han presentado a la comunidad y se han debatido por ésta.

En este caso, la aceptación y **firma** del presupuesto por parte del Administrador de Fincas se efectúa siguiendo el **mandato expreso** de la junta de propietarios y, en consecuencia, entra dentro de las facultades, competencias y legitimaciones del Administrador. Éste no hace más que seguir las instrucciones de la junta de propietarios y su **firma** sirve para dar **cumplimiento** a los **acuerdos** comunitarios, lo que entra de lleno en las facultades del cargo para el que ha sido nombrado.

También entrarían dentro de este apartado, los acuerdos comunitarios en los que se delega a una Junta formada por tres o cuatro propietarios para decidir sobre el presupuesto más oportuno y éstos optan por uno de los presupuestos, que es firmado y remitido a la empresa ofertante, por el Administrador.

## SIN EXISTENCIA DE ACUERDO COMUNITARIO PREVIO

Supuesto éste que viene a ser uno de los casos estudiados por la **Sentencia de la Secc. 16ª de la AP de Barcelona**. Sucede en los casos en los que la actuación no ha sido expresamente debatida ni **aprobada** en junta de propietarios. Pues bien, dentro de este grupo de actuaciones, deberían diferenciarse dos supuestos:

# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

[www.seguroscgcafe.com](http://www.seguroscgcafe.com)

Ponemos a tu disposición un **teléfono único** y una plataforma tecnológica que permite a todos los **administradores de fincas colegiados**, de una manera sencilla, solicitar información y asesoramiento de los seguros que afectan a tu actividad: Responsabilidad Civil Profesional, Caución, Defensa jurídica....

*Unidos por ti, unidos para ti.*

---

“La aceptación y firma del presupuesto por parte del Administrador de Fincas se efectúa siguiendo el mandato expreso de la junta de propietarios y, en consecuencia, entra dentro de las facultades, competencias y legitimaciones del Administrador”

---

A) **Actuaciones urgentes**, con evidente **peligro** para la finca y ocupantes, o que afectan a la seguridad y salubridad de los propietarios.

En definitiva, las actuaciones a las que se refiere el nuevo redactado del artº 10 de la LPH, dado por la Ley 8/2013. Este artículo se refiere a “los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad, y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración del deber legal de conservación.”

## LEGITIMACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

Estas actuaciones, según la nueva redacción del mencionado artículo “tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios”.

Pues bien, a nuestro entender, el Administrador de Fincas tiene **competencia** y está **legitimado** para encargar la subsanación, reparación de aquellas actuaciones urgentes y que requieren de una ac-

tuación **inmediata, diligente y profesional**.

Estaríamos refiriéndonos a actuaciones como el apuntalamiento de techos en los bajos del edificio, protección de desprendimientos de fachada o balcones, saneado y reparación de bajantes obturados, reparación de puertas electromecánicas del parking, reparación de calderas comunitarias, reparación de mecanismos de piscina, etc. Y de aquellas otras más livianas como la sustitución de la cerradura de la puerta de entrada que ha quedado inutilizada, la renovación de la iluminación de zonas comunes estropeadas, etc.

En estos casos, a nuestro entender, no sólo está legitimado el Administrador para estas actuaciones urgentes, en **beneficio** de la Comunidad, sino que estaría actuando de forma **contraria** a su **diligencia** profesional debida si no actúa con **celeridad, rapidez y profesionalidad** en el encargo, seguimiento y solución de estas situaciones extraordinarias pero cotidianas en la vida de sus clientes, las comunidades de propietarios.

Así lo corrobora la **jurisprudencia**, por todas, la contenida en la **Sentencia de la AP de Pontevedra de 1 de febrero de 2007**, que intenta diferenciar actuaciones ordinarias y urgentes o necesarias. Para esa Audiencia, el **Administrador puede y debe** acometer **unilateralmente** tanto aquellas actuaciones y medidas que exijan la gestión y administración **ordinaria** de la comunidad -cambiar una bombilla, reponer o revisar los aparatos extintores, reparar una cerradura estropeada, garantizar la revisión periódica del ascensor y el funcionamiento correcto de los servicios, etc.- como aquellas que, yendo más allá de la mera conservación y mantenimiento reúnen **3 notas**:

- 1) **Tienen carácter urgente**. Lo que se identifica con la necesidad perentoria de resolver una situación que entraña peligro para las personas o las cosas.
- 2) **No resultan desproporcionadas** en relación con el contenido y límites del mandato en virtud del cual actúan.
- 3) **No infringen instrucciones** expresas de la Comunidad.



**B) Actuaciones en beneficio de la Comunidad pero que permiten el previo conocimiento, debate y aprobación, en su caso, por parte de la Comunidad de Propietarios.**

En definitiva, una vez apuntalado el edificio, o saneado el balcón y colocado el elemento de protección, o efectuada la reparación urgente de la puerta del parking o del edificio; si los propios industriales o profesionales recomiendan una **actuación** más definitiva y **no puntual**, la competencia del Administrador de Fincas alcanza todo **el trabajo previo** de solicitar presupuestos, informes, auxiliarse de otros profesionales y, finalmente, solicitar al presidente que **convoque** junta para que sea la comunidad la que, finalmente, **discuta** y **apruebe**, en su caso, la actuación que prefiere y elige, así como el presupuesto que considera más óptimo.

Sería entonces cuando nos encontraríamos, nuevamente, en los casos en los que el Administrador de Fincas firma el presupuesto ante la existencia de un acuerdo comunitario previo, siguiendo las **instrucciones** de la comunidad, y dentro de las facultades derivadas del **ejercicio** de su cargo.

## RESPONSABILIDAD POR ACTUACIÓN PROFESIONAL

En definitiva, y tras las consideraciones que se han vertido en este artículo, el Administrador de Fincas puede **incurrir** en **negligencia** profesional y, por ende, en **responsabilidad profesional** y en la obligación de resarcimiento, si incurre en los siguientes comportamientos:

- 1º.- **No cumple con el encargo de la Junta de Propietarios** y no ejecuta sus acuerdos de forma diligente y profesional.
- 2º.- **No cumple con sus deberes de actuación inmediata**, diligente y profesional en los supuestos de urgencia, peligrosidad, atentado a la seguridad y salubridad del edificio, etc.
- 3º.- **Se excede en sus funciones contratando por cuenta de la comunidad**, sin acuerdo previo, y sin convocar a la Junta de Propietarios para que sea ésta la que decida sobre la actuación que considera oportuna para la finca ●

**Especializada en Administradores de Fincas.**

### **BENEFICIOS DESPACHO**

**1ª Comercializadora.  
2ª Asesoramiento.  
3ª Formación.**

### **OFICINA ONLINE**

**Accede con sola clave a todas sus contratos, facturas y modificaciones.**



### **OBJETIVO CC.PP**

**Reducir el Importe del Recibo de la Luz.**

**Princesa 2, 28008 Madrid**

**Telf.: 900 901 059**

**Email: [comercial@watium.es](mailto:comercial@watium.es)**

### **OPERATIVA ÁGIL Y SENCILLA.**

**Contabilización en Automático de las Facturas**

### **VALOR AÑADIDO**

- **Calidad de Servicio**
- **Atención Personalizada**

### **VENTAJAS**

- **Precios Competitivos, durante de 12 meses.**
- **Gestionar con la distribuidora (altas, bajas, reclamaciones, modificación de potencia).**

# ESPECIAL

---

## Consumidores: derechos más protegidos

---



**Los Administradores de Fincas Colegiados apoyan las iniciativas legislativas en materia de vivienda que conlleven potenciar y desarrollar la protección de los derechos de consumidores y usuarios durante el proceso de construcción o adquisición de un inmueble, pero exigen garantizar, igualmente, los derechos del consumidor una vez habiten su propiedad para que puedan disfrutarla en condiciones óptimas de habitabilidad.**

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y periodista

**E**nrique Vendrell, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lérida y vicepresidente 1º del CGCAFE, en una intervención realizada ante la **Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados**, analizó el papel de los Administradores de Fincas Colegiados en el sector inmobiliario y concluyó “que la seguridad de los consumidores, la importancia del patrimonio de las familias y la garantía de los servicios que se requieren, están más protegidos si quien los presta es un profesional capacitado, cualificado, que responde de su actuación en todos los sentidos”.

Continuó su intervención **Vendrell** explicando que la **sociedad** requiere los servicios profesionales del Administrador de Fincas Colegiado para que no se ponga en **peligro** el patrimonio inmobiliario de los ciudadanos por una gestión **mal realizada** o por falta de asesoramiento técnico o legal para solucio-

---

El libre mercado no es el refugio del “más listillo”, sino del más capacitado, y la regulación del presente y del futuro pasa por una regulación que exija calidad y profesionalización

---

nar los problemas que pueden afectar a un inmueble. Esta función ha de ejercerla un profesional cualificado, porque, en palabras de **Vendrell**, “el libre mercado no es el refugio del “más listillo”, sino del **más capacitado**, y la regulación del presente y del futuro pasa por una regulación que exija calidad y profesionalización, especialmente en un momento inmobiliario tan trascendental como éste”.

## DECÁLOGO PARA PARTIDOS POLÍTICOS

Aunque en la **Ley Catalana** la figura del Administrador de Fincas Colegiado ya aparece **reforzada** y **reconocida**, gracias al trabajo realizado por los Colegios de Administradores de Fincas Catalanes, los Administradores de Fincas Colegiados siguen trabajando para que la **Ley de Propiedad Horizontal estatal** recoja, también en su articulado, “alguna disposición relativa a la vivienda que **incorpore** y **reconozca** la trascendencia de esta actividad, la necesidad legal de una concreta y determinada **cualificación** profesional de quien desarrolle la actividad y la figura del Administrador de Fincas”, concluye **Enrique Vendrell**.

Recientemente ha sido remitido a los distintos partidos políticos por parte del CGCAFE, el “*Decálogo de propuestas para mejorar la regulación de la vivienda e impulsar la rehabilitación*”, y en uno de sus puntos, denominado “*Regulación Profesional adecuada*”, se especifica lo siguiente: “Las crecientes obligaciones técnicas, jurídicas, laborales y fiscales que afectan al mundo inmobiliario requieren de una gestión profesional, eficaz, segura y respon-

sable. Por eso se requiere una regulación adecuada de la actividad de los Administradores de Fincas profesionales y el establecimiento de la obligación de disponer de los seguros necesarios que aporten garantías suficientes a los consumidores”.

## ¿QUÉ SE APORTA?

Es conocido que las profesiones liberales son un sector clave en el desarrollo económico de un país, y España no es, en este campo, la excepción. Es por ello que ya en el año 2008, la Comisión Nacional de Competencia –CNC- con motivo de la transposición de la **Directiva de Servicios**, revisó las normativas reguladoras de las profesiones tituladas y las colegiadas, entre ellas, la del Administrador de Fincas Colegiado en dos vertientes: desde la prestación del servicio profesional y también como **suministradores de servicios intermedios** para otras actividades económicas, concluyendo este Organismo que nuestra profesión no debía de ser colegiada porque, en su opinión, no mantenía el principio de interés general. Es decir, que sin este principio, sus efectos son restrictivos para la competencia.

Pero también establecía la **CNC** que el principio de **interés general** es aquel que protege a los consumidores y no a los profesionales de un sector. En base a esto, y en el caso de los Administradores de Fincas Colegiados que tienen como fundamento profesional garantizar la idónea gestión de un derecho constitucionalmente reconocido, como es la vivienda, se interpreta que la CNC considera que los Administradores de Fincas Colegiados no contribuyen al interés general en materia inmobiliaria. **¿Es esto así?** Desde luego que **no**.

## IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO

En su Informe *“Análisis de las estructuras regulatorias en la Administración Inmobiliaria”*, **Solchag&Recio** concluye que la actividad realizada por los CGCAFE, “se dirige principalmente a

desarrollar las funciones de ordenación de la profesión a través de las funciones corporativas a favor de sus miembros. Sin embargo, el impacto de su actividad no se limita únicamente a los profesionales, sino que también **beneficia a la sociedad** en general como consecuencia de las funciones esenciales de gestión, **conservación** y mantenimiento del **patrimonio** inmobiliario. En concreto realizan una serie de funciones que resultan fundamentales para el funcionamiento de la profesión, mejorando, además, el funcionamiento del mercado inmobiliario”.

Para llegar a esta conclusión analizan el impacto económico de la profesión de Administrador de Fincas Colegiados y establece que el volumen anual que gestionamos los Administradores de Fincas en España es, como mínimo, **de 37 mil** millones de euros, y los **15.000** Administradores de Fincas Colegiados actuales generan **37.000 empleos** vinculados a la profesión, lo que supone un 1,8% del empleo de las profesionales colegiadas, además de generar **2.100 millones** de euros anuales, un 1,9% del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas.

## LABOR SOCIAL

Si el dato económico de la profesión es sumamente importante en el desarrollo económico y laboral del país, también tiene gran relevancia en la **defensa** de los intereses de **consumidores** y **usuarios** la colaboración que los Administradores de Fincas Colegiados, a través de sus Colegios Terri-

---

“Los Administradores de Fincas Colegiados han actuado, de forma coordinada, ante casos de emergencia, ejerciendo una importante labor social apoyando a las entidades públicas y a los ciudadanos”

---

---

“Los datos corroboran que no solo se trata de una actividad con un claro componente económico sino que es, además, una profesión que garantiza los derechos de consumidores y usuarios”

---

toriales y su **CGCAFE**, han realizado y realizan en muy distintos aspectos y materias con las Administraciones Públicas.

Tanto es así que los Administradores de Fincas Colegiados han actuado, de forma coordinada, ante casos de **emergencia**, ejerciendo una importante **labor social** apoyando a las entidades públicas y a los ciudadanos. Para **Salvador Díez**, presidente del **CGCAFE**, “así ha sucedido y se ha demostrado ya en varios casos, como fue la reconstrucción del Barrio del Carmelo en Barcelona o la impagable labor de los Administradores de Fincas Colegiados tras los **terremotos** de Lorca. Actuaciones todas ellas llevadas a cabo **desinteresadamente**, sufragadas por los propios colegiados y cuya diligencia profesional ha permitido **agilizar** la resolución de los problemas de los ciudadanos afectados, procediendo a la ejecución de las actuaciones necesarias para su seguridad, la de los **inmuebles** y su habitabilidad”.

## LA VIVIENDA, UN DERECHO CONSTITUCIONAL

Los datos corroboran que no solo se trata de una actividad con un claro componente económico sino que es, además, una profesión que garantiza los derechos de consumidores y usuarios y, en concreto, uno de los reconocidos en la propia Constitución, que es el derecho a una vivienda digna. No en vano los Administradores de Fincas han trabajado para mejorar las condiciones de habitabilidad, sostenibilidad, seguridad, movilidad y accesibilidad en los edificios. Así, se ha contribuido a que se **rehabiliten** el **82%** de las fachadas de **edificios** en toda España, facilitando el desarrollo de la reglamentación **municipal** correspondiente. Se ha luchado, al máximo, para que se instalen más de **24.000 ascensores** en las comunidades de propietarios, beneficiando los derechos de las personas con **discapacidad** para su total inserción social, y lograr reducir los **conflictos** vecinales gracias a la actividad profesional mediadora.

La **conclusión final sería**: ¿con estos datos se puede seguir manteniendo que la profesión de Administrador de Fincas Colegiado **no defiende** los derechos de los consumidores y usuarios en materia inmobiliaria? **Sin duda alguna, no** ●

## Código Deontológico Europeo



En el conjunto de los Estados miembros de la Unión Europea hay alrededor de 320.000 profesionales que se dedican al sector inmobiliario y de la administración de fincas. De esos profesionales, 2/3 pertenecen a organizaciones profesionales de ámbito nacional, de ahí que la legislación única Europea y en atención a las responsabilidades desde el punto de vista civil, económico y social, estableció un **Código Deontológico** común que reúne los principios básicos como son la ética y conducta.

Actualmente, todos los Administradores de Fincas Colegiados tienen cubierta su actividad profesional a través de un seguro de **responsabilidad civil** y de un **seguro de caución**, siguiendo las recomendaciones contenidas en el Código Deontológico Europeo aprobadas en Bruselas por la Confederación Europea de Profesionales Inmobiliarias –**CEPI**– en el año 2006.



Orona

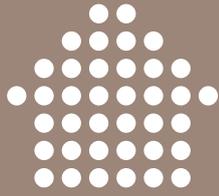
## Servicio Orona: Pensado en ti

Un óptimo mantenimiento  
del ascensor al mejor precio

El mantenimiento de ORONA es sinónimo de seguridad y tranquilidad. Por eso ponemos a tu disposición nuestro **Servicio Orona: Pensado en ti**, un compromiso con un mantenimiento 24 horas, ajustado en precio, todas las marcas, ágil y con nuestros profesionales. Un servicio creado para ti.

[www.orona.es](http://www.orona.es)





## Administradores de Fincas NOS INTERESA

---

NOS INTERESA

---

# Definir el futuro

Saber cuál es la razón de nuestro trabajo; proyectar las metas profesionales, definiendo hacia dónde queremos llevar nuestro despacho; descubrir qué es lo que puede nuestra entidad aportar como elemento diferenciador de otros profesionales; acotar el público objetivo al que dirigirse y cuáles son los valores éticos que han de regir toda nuestra praxis, son los principios fundamentales de la filosofía empresarial de la que se nutre la planificación estratégica de la comunicación.

---

ANA GUTIÉRREZ BALLESTEROS

Periodista

**Q**ué somos y hacemos, cómo lo hacemos y a dónde queremos llegar son las preguntas básicas que conforman la identidad de una empresa, definiendo cuál será su cultura corporativa y su estrategia empresarial. Para **Paul Capriotti**, las respuestas a estas preguntas definen la filosofía corporativa, entendida como la concepción global de la organización, que ha de ser “**central, perdurable y distintiva** de la organización”.

---

“La misión ha de expresar lo que se ofrece al cliente, e identificar a la empresa y a la actividad que desarrolla”

---

Así, la **filosofía corporativa** es el ideario creado por la dirección de la empresa, que “representa los principios básicos que la entidad debería poner en práctica para llegar a cumplir sus metas y objetivos finales fijados”. **Capriotti** establece una clara diferencia entre la filosofía y la cultura organizacionales, al defender la idea de que la primera es “la razón” y la segunda es el “alma” de la identidad corporativa. Para explicarlo mantiene que, mientras que la filosofía simboliza la ideología, lo que quiere llegar a ser en un futuro, la cultura expresa lo que la entidad es en realidad y cómo ha ido evolucionando hasta alcanzar el presente. Por tanto, podemos concluir que la cultura emanará de esos principios básicos y perdurables que se han establecido desde la dirección de la empresa.

Para este científico de la comunicación, la **filosofía** debe ser **útil, creíble, aceptable y comunicable**, porque ha de servir de guía para plantearse la estrategia empresarial; tiene que estar acorde con las características de la organización; ser asumible en los costes y transmitirse de forma clara, sencilla, con un mensaje que no induzca al error. De esta manera, podrá ser interiorizada por todos los miembros de la organización.

El profesor **Justo Villafañe** puntualiza que la filosofía se reviste de una serie de “atributos” -visión, misión y valores-, entendidos como referentes compartidos y que van unidos de tal manera a las actuaciones de la empresa, que llegan a ser inseparables de la “personalidad” de la misma, definiendo la cultura y la identidad corporativas y determinando la estrategia empresarial posterior.

## VISIÓN

Para **Capriotti** sería la “ambición” de la empresa, determina a dónde quiere llegar, es su fuente de inspiración. Es el punto de partida para plasmar la filosofía corporativa; antecede a cualquier otro atributo porque muestra una proyección hacia el futuro y cuáles son las metas y el objetivo final de la empresa. Su planteamiento es a largo plazo, aunque algunos expertos en gestión estratégica plantean que debe estar abierto y ser flexible a los cambios producidos en el entorno económico y social de la empresa y a las iniciativas de los miembros de la organización

Para definir la visión estratégica, **Justo Villafañe** recurre a las recomendaciones que **Karl Albrecht** proporciona en su obra. La misión de la empresa incidiendo en la idea de plantearla como una imagen que pueda describirse y ser visualizada fácilmente. En su breve enunciado, ha de recurrirse a un concepto claro, creíble, motivador y con probabilidad de éxito y debe responder a lo que el autor se refiere como un “objetivo noble”. **Antonio Córdón** completa las características de la visión diciendo, además, que debe ser deseable para los empleados.

## MISIÓN

En planificación estratégica se presenta como “**la razón de ser**” de la empresa y con ella se determina qué es y qué hace la organización, cuál es su principal finalidad y en qué consiste su actividad. Se podría añadir además que la misión humaniza a la empresa, dado que entronca directamente con los valores corporativos y éticos que la dirección pretende implantar, sirviendo también como fuente de inspiración para todos los miembros de la entidad. Este mismo rasgo de humanización es señalado por **Córdón**, dado que considera a la misión como una “propuesta de valor” que la entidad desea transmitir.

Por otra parte, también es un referente para la programación de objetivos y metas de programas y proyectos de actividades y para las diferentes políticas de comunicación.

Su formulación ha de plantearse de forma separada a la visión. Según **Villafañe**, la **misión** debe cumplir como premisas fundamentales que los servicios prestados sean puestos en **valor** para satisfacer al **cliente**; que respondan a sus **necesidades** y que posean un **rasgo diferencial** con respecto a la competencia.

Además, concreta sus normas de redacción: la misión ha de expresar lo que se ofrece al cliente, e identificar a la empresa y a la actividad que desarrolla. En cuanto al estilo, ha de ser clara, imaginable, motivadora y fácil de recordar.

En resumen, la misión responde a las preguntas: **¿quiénes somos y qué hacemos?, ¿a quién se presta el servicio?, ¿qué necesidades se satisfacen?, ¿cómo se va a realizar esta tarea? y ¿cuál es nuestra ventaja competitiva?**

## VALORES CORPORATIVOS

Retomando las palabras de **Paul Capriotti**, los valores serían la respuesta al cómo hace sus negocios la organización. Para ello, hay que diferenciar los valores profesionales, referidos a cómo se presta un servicio, de los valores y principios de relaciones con los públicos internos y externos. A partir de ellos se desarrolla gran parte de la cultura corporativa y se plasman las normas y pautas de comportamiento. Como fuente inspiradora de los trabajadores, **Carlos López** señala su influencia en determinadas actitudes: compromiso, sentido de responsabilidad y de pertenencia y conexión con los objetivos planteados por la empresa. Como beneficios para la gestión de los recursos humanos, proporcionan un **clima de confianza**, colaboración, implicación y **productividad**, entre otros. **Cordón** señala también que pueden llegar a ser las señas de identidad de una empresa y de su personal.

Junto a este enfoque sobre la creación de una identidad común y compartida, **Martha Durán** afirma que “funcionan como un sistema operativo y de orientación, indicando la forma adecuada de solucionar las necesidades e incluso la prioridad que se

le debe dar a cada una”. Cuando son compartidos, dan sentido a objetivos y normas y “ordenan el caos y la incertidumbre”, concretándose en acciones y comportamientos de las personas que componen una organización.

En su trabajo sobre la administración en valores dentro de una empresa, esta investigadora recurre a **Milton Rockeack** y a **García y Dolán** para clasificarlos en diferentes tipologías, recogiendo aquí los de carácter instrumental y los valores finales. Los “**valores finales o terminales**” representan las metas que un directivo quiere alcanzar para su empresa, estando relacionados con la misión organizacional. Los “**valores instrumentales**” tienen que ver el comportamiento y los medios a utilizar para lograr los valores terminales. Estos valores relacionados con la conducta incluyen principios éticos como honestidad, responsabilidad, cooperación, etc. y principios relacionados con la competencia, entre los que menciona cultura, flexibilidad, lógica, iniciativa, entre otros. Por su parte, estos valores instrumentales tienen que ver con la visión, con la forma de conseguir lo que se desea.

## RELEVANCIA DE LOS ATRIBUTOS

El planteamiento ideológico a través de los atributos que integran la filosofía corporativa, para **Israel Durán** es un punto de arranque crucial en la planificación empresarial, dado que tiene una doble vertiente: la difusión de una identidad corporativa clara y coherente entre los diferentes públicos de interés (stakeholders) y la definición de los factores fundamentales para elaborar planes y fijar objetivos estratégicos de la organización.

A modo de conclusión, la filosofía y la cultura corporativas proyectan una identidad deseada por los responsables de comunicación de una entidad. En palabras de **Joan Costa**, “la identidad se define a través de una visión prospectiva y creativa que le es propia; una misión que la empresa se autoimpone y asume y unos valores que son su guía y filosofía”./



## BIBLIOGRAFÍA:

CAPRIOTI PERI, PAUL, “Branding Corporativo. Fundamentos para la estrategia de la Identidad Corporativa, Colección Libros de Empresa. Santiago de Chile, 2009.

CORDÓN PORTILLO, Antonio, “La imagen de las empresas y su cultura”, capítulo del libro “Comunicar para crear valor. La dirección de comunicación en las organizaciones, coordinado por José Antonio Bel Mallén, Eunsa (Ediciones Universidad de Navarra, SA, Pamplona, 2005

COSTA, JOAN, “El Dircom hoy. Dirección y gestión de la comunicación en la nueva economía”, Costa Punto Com, Barcelona, 2010

DURAN, MARÍA MARTHA, “La Administración por valores: una metodología humanística del cambio cultural en la empresa”. Revista Ciencias Económicas. Volumen 26, número 2, páginas 355 – 375, Universidad de Costa Rica. 2008

VILLAFANE, JUSTO, “La gestión profesional de la imagen corporativa”, Ediciones Pirámide, Madrid 2011

Biblioweb:

DUVAL, ISRAEL, “Misión, visión y valores: conceptos fundamentales para el buen desarrollo de una empresa”

<http://www.marketingdirecto.com/punto-de-vista/la-columna/mision-vision-y-valores-conceptos-fundamentales-para-el-buen-desarrollo-de-una-empresa/>

ESPINOSA, ROBERTO, “Cómo definir misión, visión y valores en la empresa”

<http://robertoespinosa.es/2012/10/14/como-definir-mision-vision-y-valores-en-la-empresa/>

GARCIA, JIMENA, “Planeación estratégica” (presentación para VP Consultores)

[http://www.ccichonduras.org/website/descargas/presentaciones/2015/04-Abril/PLANIFICACION\\_ESTRATEGICA.pdf](http://www.ccichonduras.org/website/descargas/presentaciones/2015/04-Abril/PLANIFICACION_ESTRATEGICA.pdf)

**ROLLTORE PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

# EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS PUERTAS DE SU COMUNIDAD EN LAS MEJORES MANOS.

**MÁS DE 30 AÑOS ABRIENDO LAS PUERTAS AL FUTURO.**

**Servicios:**

- Venta e instalación de todo tipo de puertas (industriales, residenciales, comerciales y peatonales) y barreras electrohidráulicas.
- Mantenimiento y revisión de puertas automáticas.
- Reparación y sustitución de piezas sujetas a desgaste.
- Adaptaciones a la normativa de puertas ya instaladas.

**TELÉFONO A SU SERVICIO 24 HORAS**  
**902 42 52 62**

# Con “E” de emprendedor

**Después de la crisis, según estadísticas del 2012, sólo un 37% de los ciudadanos europeos deseaba trabajar por cuenta propia, en Estados Unidos un 51% (antes de la crisis más de un 60%), y en China un 56%. Los datos arrojados sobre la iniciativa emprendedora muestran que el emprendimiento en España es inferior al europeo, y éste último inferior a su vez al americano.**

**DOLORES MARTIN VILLALBA**  
Gabinete de Formación Unión Profesional

**E**l emprendimiento ha de responder a una cuestión de oportunidad en lugar de necesidad, pero para ello, el primer paso es impulsar la cultura del emprendimiento a fin de que los profesionales puedan disponer de los elementos necesarios: formación, acceso a la financiación o eliminación de barreras legales y administrativas entre otros aspectos, para poder decidir si embarcarse con garantías en un proyecto emprendedor.

La necesidad de colaborar e impulsar el emprendimiento fueron los resortes que empujaron a Unión Profesional a dar respuesta a la pregunta ¿Qué hacen las profesiones liberales y qué más pueden hacer por el emprendimiento?, a través de un estudio, que con el mismo título, se presentaba en el mes de junio.

En el 2013 el Gobierno español ponía en marcha diversas iniciativas para impulsar el emprendimiento, entre las cuales se encontró la Estrategia de Emprendimiento y Empleo Joven (2013-2016), con el fin de mejorar la empleabilidad, fomentar el emprendimiento o estimular la contratación. En Europa se seguía la misma línea y derivado del ‘Plan de Acción sobre emprendimiento 2020. Relanzar el espíritu emprendedor en Europa’, impulsado por la Comisión Europea el mismo año se constituyó un grupo de trabajo específico para las profesiones liberales. El objetivo de aquel grupo, integrado por diferentes organizaciones profesionales entre las que se contó con la participación y contribuciones de Unión Profesional fue, respetando las particularidades de las profesiones liberales, facilitar el intercambio de buenas prácticas, difundir métodos y herramientas así como formular recomendaciones para el desarrollo de acciones en materia de emprendimiento en Europa. Así, se publicaba recientemente el plan de acción: “Action Lines for liberal Professions, final report of working group”, que sirve de guía, tanto a los Estados miembros, como a las profesiones liberales, para desarrollar iniciativas en el marco de la mejora e impulso del emprendimiento. Los pilares vertebradores del citado plan de acción son cinco: la educación y formación en emprendimiento, el acceso al mercado, la reducción de barreras administrativas y regulatorias, el establecimiento de códigos de conducta comunes o el acceso a la financiación.

Las profesiones han de continuar trabajando, como lo están haciendo, en el sentido de ofrecer herramientas, conocimiento y experiencias de las que puedan valerse sus profesionales para identificar, descubrir y desempeñar actividades en espacios en los que aún queda mucho por hacer. En este sentido, Unión Profesional lleva poniendo en marcha, con el celebrado en junio del 2015, tres programas de Inicio Profesional, ofreciendo un espacio con marcado carácter multidisciplinar en el que un grupo de jóvenes, procedentes de diversas profesiones, adquieren la información, experiencias y medios necesarios para valorar con criterio, si su futuro profesional podría escribirse con ‘e’ de emprendedor ●

gasconfort

gasNatural  
fenosa



Si un administrador de fincas consigue un ahorro así, creerán que no es de este planeta

Gas Natural Fenosa te ofrece **Gasconfort**, un servicio que te permite **renovar la caldera de tu comunidad** por otra de alta eficiencia y disfrutar, año tras año, de hasta un

**45%\*** de ahorro.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de **disfrutar de la calefacción y el agua caliente.**

> Para ti



Facilidad de trámites.



Un único interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100% de financiación.



Ahorro desde el primer día.

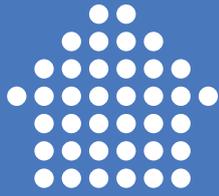


Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**900 40 20 20**

[www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades](http://www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades)  
[eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com](mailto:eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com)

\* Porcentaje de ahorro calculado en base a la mejora del rendimiento de la renovación de la caldera y el ahorro en el precio del combustible debido al cambio de gasóleo por gas natural. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente.



# Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

# Protección de datos: los morosos en los arrendamientos urbanos

La reforma de la LAU por Ley 4/2013, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, establecía la creación de un registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. Han pasado treinta meses y aún no se ha aprobado el correspondiente Real Decreto, y solo la Ley de Protección de Datos regula, actualmente, ésta importante cuestión.

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora de Fincas y Periodista

**C**on el objetivo de impulsar el mercado del alquiler, el novedoso punto reformista de establecer un **registro de morosos** en arrendamientos urbanos pretendía que el arrendador pudiera **consultarlo** para saber si un posible arrendatario no constaba en él y presentaba solvencia económica. Actualmente, seguimos sin una norma que haga posible su creación y debemos de acogernos a la **Ley Orgánica 15/1999**, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal -LOPD-, y a su Re-



glamento de desarrollo, aprobado por el **Real Decreto 1720/2007**, de 21 de diciembre.

Ante la consulta realizada en la AEPD sobre la posibilidad de crear **una página web** en la que se publicaría, a petición de los propietarios e inmobiliarias clientes, la identidad y D.N.I. de los **inquilinos** que tuvieran **deudas pendientes** con los mismos y de los que hubieran generado **destrozos** en los inmuebles –dos supuestos distintos con resoluciones distintas-, la Agencia Española de Protección de Datos –AEPD- establece una serie de requisitos en base a las normativas anteriormente mencionadas.

Esta consulta, que plantea la publicación en internet de datos de carácter personal que no han sido facilitados directamente por las personas afectadas, sino que han sido suministrados por sus acreedores, genera el **interrogante** sobre quién

es **responsable** de los **ficheros** y de los datos que contengan. La **AEPD** establece que es el creador de la **página web** el responsable de los ficheros, y los acreedores, los responsables del tratamiento de los datos de las deudas, según lo establecido en el artículo 3 d) de la LOPD: “Toda persona física o jurídica, de naturaleza pública o privada, u órgano administrativo, que decida sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento.”

## DESTROZOS EN LAS VIVIENDAS

Se ha de considerar, en este caso, que el artículo 29 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, distingue, en razón del origen de los datos, aquéllos que **proceden** de fuentes **accesibles al público** o han sido facilitados por el **propio interesado** –Art. 29.1 LOPD-, de aquellos otros en que los da-

tos han sido facilitados por **el acreedor** o por la **persona** que ha creado la **página web**, que actúa por su cuenta –Art. 29.2-, siendo éstos últimos los que se conocen, popularmente, como “ficheros de morosos”, y que la **AEPD** define como aquel fichero “cuyos datos no provienen del deudor ni de fuentes accesibles al público, y se diferencian de los primeros porque se orientan a actividades de información comercial o evaluación de la solvencia económica de personas físicas”.

Centrándonos en los “**ficheros de morosos**”, que incluye datos referentes a los **desperfectos** causados en las viviendas y la fijación de las cuantías en concepto de daños y perjuicios causados en las mismas, para la **AEPD** “constituiría lo que se denomina una “lista negra”, que consistiría en la recogida, tratamiento informatizado y difusión por internet a los interesados del sector de información sobre este determinado grupo de inquilinos, que, si bien el consultante señala tendría como finalidad la reactivación económica de este sector, implicaría efectos adversos y perjudiciales o su exclusión respecto de futuros contratos de arrendamiento para los afectados”.

## FICHEROS LEGALES

En este supuesto, para que el fichero sea legal, deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 6 de la LOPD, que establece lo siguiente:

“1. El tratamiento de los datos de carácter personal **requerirá el consentimiento** inequívoco del afectado, salvo que la ley disponga lo contrario”.

“2. **No será preciso el consentimiento** cuando los datos de carácter personal se recojan para el ejercicio de las funciones propias de las Administraciones Públicas en el ámbito de sus competencias; cuando se refieran a las partes de un contrato o precontrato de una relación comercial, laboral o administrativa y sean necesarios para su mantenimiento o cumplimiento; cuando el tratamiento de los datos tenga por finalidad proteger un inte-

rés vital del interesado en los términos del artículo 7, apartado 6, de la presente Ley, o cuando los datos figuren en fuentes accesibles al público y su tratamiento sea necesario para la satisfacción del interés legítimo perseguido por el responsable del fichero o por el del tercero a quien se comuniquen los datos, siempre que no se vulneren los derechos y libertades fundamentales del interesado.”

Es decir, que al no existir una **relación jurídica** entre el consultante responsable del fichero común o “**lista negra**” y los titulares de los datos personales incluidos en el mismo, ni dándose ninguno de los otros supuestos mencionados en el número 2 del artículo 6 que **excluirían** de la necesidad del consentimiento de los afectados, la **AEPD** establece que “si en los contratos de **arrendamiento**, los arrendadores no hubieran incluido **ninguna cláusula** de información sobre la cesión de los datos referidos a los daños al fichero común y recabado el consentimiento de los inquilinos para dicha cesión, la lista negra no tendrá amparo en las normas sobre protección de datos, por constituir una vulneración de derechos fundamentales o libertades públicas”. Es decir, **la AEPD dice sí a la web** con estos datos personales siempre que se **cuenta con la autorización del arrendatario**.

## FICHEROS DE SOLVENCIA PATRIMONIAL Y CRÉDITO

¿Y qué ocurre con el fichero en el que se incluyan datos de los deudores sin contar con su **consentimiento**, pero **no los daños** producidos en la vivienda alquilada ni su cuantía? Pues que la **AEPD** establece que “deberá ser considerado como un fichero relativo al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias, regulado por el artículo 29 de la Ley Orgánica 15/1999”. Es decir, serían ficheros de solvencia **patrimonial** y **crédito**.

En relación con los ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la **AEPD** aplica lo establecido en la Sección segunda del Capítulo I del Título IV del Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica,

aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que “establece un régimen específico, fijando una serie de requisitos previos que deberá tener la deuda para su inclusión en el fichero, los deberes de información de la entidad acreedora y del titular del fichero común en relación con la inclusión del dato y los supuestos en los que procedería el acceso por las restantes entidades a los

datos contenidos en el fichero. Igualmente se establece un régimen especial para el ejercicio por los deudores de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición” ●

**Puedes consultar el artículo completo en [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)**



## Requisitos para los ficheros de solvencia patrimonial y crédito

Para la creación de ficheros de solvencia patrimonial y crédito, se tienen que cumplir los requisitos contenidos en el Art. **29 de la Ley Orgánica 15/1999**, así como como en los artículos 38 y 39 del vigente Reglamento. Estos requisitos son:

1. **Información previa a la inclusión del acreedor al deudor** -artículo 39-. Será preciso ver si en el contrato de arrendamiento u otro documento se le informaba al afectado sobre esta posibilidad.
2. **Existencia previa de una deuda cierta, vencida y exigible**, que haya resultado impagada -art. 38.1 a-.
3. **Requerimiento previo de pago** a quien corresponda, en su caso, el cumplimiento de la obligación – art. 38.1. c) del Reglamento.
4. **Que la deuda no esté siendo objeto de disputa** –art. 38.1. a), segundo inciso del Reglamento-
5. Que la **antigüedad** de la deuda sea inferior a **seis años** –art. 38.1.b)-
6. -Que el acreedor o quien actúe por su cuenta o interés debe conservar a disposición del responsable del fichero común y de la AEPD **documentación suficiente** que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo y el requerimiento previo al que se refiere el artículo 39 citado.

La AEPD concluye, en esta cuestión, que “ante la creación por la consultante para los particulares y las entidades de un mismo sector, de un fichero en el que se incluyan los datos referidos a los impagos producidos a todas ellas, a fin de compartir su experiencia en este punto, puede concluirse que todo fichero que pretenda ser creado con el alcance al que se refiere la consultante deberá respetar lo dispuesto en las normas a las que acaba de hacerse referencia, no siendo posible la creación del fichero sin dar cumplimiento a lo previsto por aquéllas”.

# La situación del alquiler social

El reciente Informe de Amnistía Internacional sobre “El derecho a la vivienda y los desalojados hipotecarios en España” ha puesto encima de la mesa la situación de la vivienda social y de los desalojos hipotecarios. España, según datos de este informe, tiene un parque de viviendas sociales que representa el 2% de todas las viviendas, mientras en Francia supone el 17%, en Reino Unido el 18% y en Países Bajos el 32%.

J. A. RUIZ SAINZ-AJA

Gestión Económica de las Ayudas a la Vivienda de la CC.AA. de Cantabria

Lo primero que debemos señalar es que los conceptos “**cesión**” y “**traspaso**” son similares, es decir, cuando hablemos de cesión de local de negocio nos estamos refiriendo al traspaso de local de negocio. Lo que ocurre es que la actual Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 -en vigor desde el 1 de enero



de 1995 hasta la actualidad-, suprimió la palabra “**traspaso**”, que venía siendo utilizada por la Ley anterior -Ley de Arrendamientos de 1964-, y la cambió por el término “**cesión**”.

Con el objetivo de mejorar la situación de las personas con **riesgo** de perder **su casa**, la Administración del Estado ha adoptado algunas medidas concretas, entre las que cabe destacar el **Código de Buenas Prácticas** para los bancos, el **Fondo Social de Viviendas** y la suspensión del desalojo en el caso de familias pertenecientes a colectivos especialmente vulnerables. Además, el **Plan Estatal de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación** ha puesto en marcha la creación de un parque público de vivienda en alquiler.

El presente comentario pretende analizar la situación en la que se encuentra el alquiler social y las medidas que al respecto ha anunciado recientemente la Junta de Andalucía.

## REQUISITOS RIGUROSOS

El **Fondo Social de Vivienda**, al que los bancos aportaron 5.891 viviendas, solo ha alquilado **1.767**. Los requisitos exigidos para acogerse a este fondo son tan rigurosos que impiden el acogimiento de muchos desahuciados.

Además, la situación de los pocos alquileres firmados tampoco es para tirar cohetes. Según informaciones de prensa la tasa **de mora** de estos alquileres se eleva hasta el **60%**.

Recordemos, por un lado, que la renta del arrendamiento estará comprendida entre 150 € y 400 € al mes, con un límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar, y, por otro, que este alquiler está reservado a personas en situaciones de especial vulnerabilidad, dentro de las que destacan aquellas unidades familiares en la que el deudor se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo. Si esto es así, muchas de estas unidades familiares tendrán como único ingreso la Renta Activa de Inserción (426 €). Es fácil concluir que con estos ingresos es **difícil** abonar una **renta** de 150 € mensuales.

## ¿QUÉ OCURRE CON EL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER?

Además del dudoso éxito del Fondo Social de Viviendas tampoco parece que la creación de un **Parque Público de Vivienda en Alquiler** anunciado por el **Plan Estatal de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación** tenga un mejor resultado. Este Plan Estatal estableció un programa nuevo que pretendía, en términos de su exposición de motivos, comprometer a las **Administraciones Públicas** en la generación de un parque público de alquiler con el objeto de ofrecer una solución a los casos más extremos, a aquellos que no tuviesen un umbral mínimo de ingresos.

Este programa establece una línea de subvenciones a favor de los promotores de las viviendas; es decir, **requiere** la construcción de **nuevas viviendas**, quedando **excluida** la adquisición de viviendas ya construidas con tal finalidad.

Firmados los convenios bilaterales entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas

para la ejecución de dicho plan, solo se destinarán 77 millones de euros a este programa, existiendo algunas Comunidades que han decidido no ejecutarle en su territorio: **Asturias, Extremadura, Andalucía, Melilla, Murcia, Ceuta, Baleares y Galicia**.

## NO A LA SAREB

A esto le tenemos que sumar que el intento de la **SAREB** de poner a disposición de las Comunidades Autónomas viviendas para alquiler social **no ha sido** aceptado por algunas Comunidades.

En este contexto ha aparecido recientemente una nueva iniciativa: la **Ley de retracto en desahucio de viviendas en Andalucía**, actualmente en fase de anteproyecto.

Esta ley establece un derecho de retracto a favor de la Administración para adquirir viviendas procedentes de procesos de ejecución hipotecaria con la finalidad de proceder a su alquiler social, otorgando preferencia a los desahuciados.

La primera duda que plantea este derecho de retracto es la competencia de la comunidad autónoma para su establecimiento. En este caso, a diferencia de lo ocurrido con el Decreto-ley andaluz que permitía la expropiación de viviendas vacías propiedad de los bancos, no parece que deban existir dudas de constitucionalidad. Este **retracto** tiene naturaleza **administrativa**, no civil, y su amparo competencial se encontraría en la competencia exclusiva que sobre **vivienda** tiene **Andalucía**. Sobre la cuestión de los retractos administrativos se ha pronunciado el **Tribunal Constitucional** en repetidas ocasiones validando la competencia autonómica, así la Sentencia 170/1989 afirmó que “El carácter civil de la institución y de su regulación no excluye, sin embargo, que puedan existir derechos de retracto a favor de la Administración Pública establecidos por la legislación administrativa, respondiendo a una finalidad pública, constitucionalmente legítima”.

---

“Beneficia de forma indirecta a las comunidades de propietarios que verán abonadas las correspondientes cuotas por el propietario”

---

## VENTA A FONDOS DE INVERSIÓN INTERNACIONALES

En los medios de comunicación se ha argumentado que esta medida tiene su precedente en **Cataluña**. No obstante, el derecho de tanteo y retracto catalán establecido por el Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, sujeta a **tanteo** y **retracto** la transmisión de las **viviendas** adquiridas en procesos de **ejecución hipotecaria** o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. Argumenta su exposición de motivos que “algunas entidades financieras y sociedades vinculadas han empezado a vender parte de su cartera hipotecaria, o incluso estas viviendas, a fondos de inversión internacionales, que en su mayoría persiguen la materialización de beneficios a corto plazo mediante diferentes mecanismos que incluyen la posible nueva venta de las viviendas a otros inversores. Cabe decir que muchas de estas viviendas o carteras hipotecarias vendidas en paquetes se están transmitiendo con unos descuentos sobre los precios muy importantes. Se trata de operaciones que pueden acabar suponiendo miles de viviendas en manos de estos fondos de inversión, que pueden suponer una grave afectación del mercado si no se toman medidas que favorezcan la movilización de estas viviendas prioritariamente en alquiler e impidan también una nueva dinámica especulativa en torno a las mismas”

Por tanto, el momento en el que se produce la intervención administrativa es distinto, en el caso

de **Andalucía** la Administración interviene en el seno de un proceso de ejecución adquiriendo la vivienda del adjudicatario mientras en **Cataluña** la intervención se produce en la posterior transmisión de la vivienda por parte del adjudicatario. Como puede comprenderse es una diferencia de matiz altamente relevante.

## EN BENEFICIO DE LOS DESAHUCIADOS

Esta medida **beneficiará** de forma directa e indirecta a distintos sectores.

De forma **directa** beneficia a los **desahuciados** que mantendrán su **domicilio** en la misma vivienda bajo un alquiler social. Algunas de las medidas adoptadas durante estos últimos años con el objetivo de proporcionar viviendas vacías a los desahuciados han resultado **ineficientes** por el desarraigo social que ocasionaban. Creo que no es la mejor solución trasladar a un desahuciado a una vivienda situada en un barrio o población distinta alejado de las personas con las que ha convivido.

De forma **indirecta** beneficia a los **bancos** que no verán incrementado **el stock** de viviendas adquiridas. No comparto la crítica que considera que esta medida es una forma de financiación directa de las entidades bancarias. Efectivamente esta medida les beneficiar indirectamente al no incrementar su stock de viviendas. El stock de viviendas sin vender le perjudica al obligarles el Banco de España a **provisionar** por los pisos ejecutados **un 30%** respecto a su valor de adjudicación cuando lleven en el balance más de 24 meses.

También beneficia de forma indirecta a las comunidades de propietarios que verán abonadas las correspondientes cuotas por el propietario de la vivienda. En estos días estamos leyendo constantes noticias que cifran la mora de los bancos en los pagos de sus cuotas a las comunidades de propietarios en **445 millones de euros**.

Por último, **beneficia** a la **Administración** a la que permitirá la adquisición de viviendas a **precios competitivos** con el objetivo de crear un parque público de vivienda en alquiler. Recordemos que en las subastas cuando no se presenta ningún postor, situación habitual en estos últimos años, el acreedor –banco- puede pedir la adjudicación de la vivienda habitual del deudor por el **70% del valor** que hubiese salido a subasta o, si la cantidad que se le debe es inferior a ese porcentaje, **por el 60%**. Este es el precio en el que se ejercitará el retracto.

## DELIMITACIÓN DEL CONCEPTO DE ALQUILER SOCIAL

Pero esta medida presenta, a mi juicio, dos **problemas** fundamentales.

El **primero** es la delimitación del **concepto** de alquiler social. Este es un asunto pendiente. No es tanto que no exista una definición legal, que si existe en las normas que lo establecen, como que estas definiciones no parecen acomodarse a la situación de los arrendatarios. Antes señalé como en el caso del Fondo Social de Vivienda existe **un 60% de impagos**; ante esta situación la cuestión es si estos arrendatarios **no pueden** o no quieren pagar la renta del alquiler; en el caso de que se concluya que no puedan, difícilmente se podrá atribuir el calificativo de social a aquel alquiler que no puede ser pagado por su inquilino.

Entiendo que este alquiler debe permitir ante todo que pueda ser pagado y para ello deberá evaluarse la **realidad** de la situación **económica** de los inquilinos, al margen de cuantías **máximas** y mínimas de renta. Y esta evaluación puede dar lugar al establecimiento de rentas **ridículas** e incluso a periodos **sin renta**. No tiene sentido exigir una renta que, aun siendo pequeña, se es consciente que no va a poder ser abonada.

Pero al mismo tiempo, por un lado, debería eva-

luarse cíclicamente la **evolución** de esta situación **económica** de los arrendatarios de forma que su mejora tenga como consecuencia un **incremento** de la renta y, por otro lado, deberían activarse los mecanismos con los que cuenta la Administración para evitar **el fraude**, llegando en último término al desahucio. Pudiera parecer un contrasentido que la Administración **desahucie a los morosos** de un alquiler social cuando su fin es su protección. Seguro que mi postura encuentra **detractores**, pero entiendo que la Administración debe ayudar a quién lo necesita, incluso estableciendo situaciones de precario o alquileres sin renta, pero no debe consentir que quienes **no lo necesiten** se aprovechen de las medidas de último recurso. Ayudar a quien lo necesite y en la medida que lo necesite pero solo a quién lo necesite.

## RECURSOS PÚBLICOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

El segundo problema es la necesidad de encontrar recursos públicos para la adquisición de estas viviendas. Los **créditos** para inversiones en los presupuestos de las Administraciones son **escasos** por lo que es necesario encontrar una fuente de **financiación**. Como comenté anteriormente el programa de fomento del parque público de alquiler no ha obtenido por las Comunidades Autónomas la adhesión que esperaba la Administración el Estado. A mi juicio este programa presenta un problema fundamental: **la necesidad de construir**. No se entiende muy bien que ante el nivel de viviendas vacías que existía en España en 2013 este programa exigiese la promoción de **vivienda nueva** con destino al alquiler social. La utilización de los fondos públicos afectos a este programa solo requeriría de una mínima modificación legislativa que permitiese que se pudieran acoger al mismo las adquisiciones de viviendas con destino al alquiler social.

Este un tema abierto y que a buen seguro dará lugar a abundante literatura. Habrá que estar atentos●

## ARAGÓN

## I jornadas de desarrollo y formación del colegiado



Organizadas por el Colegio de Aragón, se han celebrado, en Zaragoza, las “**I Jornadas de Desarrollo y Formación del Colegiado**”, dirigidas a los responsables de formación de los colegios territoriales de administradores de fincas de toda España, con el objetivo de analizar las carencias y los aciertos de la formación que cada Colegio Territorial desarrolla entre sus colegiados. Para **Miguel Ruíz Lizondo**, presidente de **CAF Aragón**, “todos los Colegios de España estamos siempre en constante formación. La idea fundamental que hemos intentado transmitir, en estas primeras jornadas es, primero, que nuestros colegios tengan un calendario común de cursos y, segundo, traspasar al **CGCAFE** los cursos más importantes que son genéricos para todo el territorio español”.

Las Jornadas se han celebrado en **Caf Aragón** porque fue este Colegio el impulsor de la idea, surgida, en palabras de **M<sup>a</sup> Antonia Bielsa**, vicepresidenta 2<sup>a</sup> del Co-

legio, “al analizar la situación en la que se encuentra la formación en los distintos colegios, y viendo el interés que iba suscitando entre los responsables de las áreas de formación de otros colegios conforme les transmitíamos la propuesta”.

Desde el primer momento esta iniciativa contó con el apoyo del presidente del **CGCAFE**, **Salvador Díez**, y del director del Gabinete de Estudios del **CGCAFE**, **Pedro Valcárcel**. Como director, **Valcárcel** defiende que “la formación continua es crucial para el Administrador de Fincas Colegiado, porque estamos sujetos a unos cambios continuos en legislaciones y normativas, y necesitamos reciclarnos día tras día para dar un mejor servicio a nuestros clientes”.

Entre los objetivos conseguidos está la creación de grupos de trabajo, coordinados por el **CGCAFE**, que tienen como función crear un catálogo de acciones formativas acreditadas que puedan ser utilizadas por los Administradores de Fincas Colegiados y seguir trabajando en el desarrollo de temas que sirvan de base para una II Jornada en 2016.

### BARCELONA Y LÉRIDA (1 FOTO)

## Pistoletazo de salida a la celebración de su 80 Aniversario

Se ha celebrado en las instalacio-

nes del **CAFBL**, la presentación oficial del **80 Aniversario** de esta entidad. El acto estuvo presidido por l’Honorable Conseller de Territori i Sostenibilitat en funciones de la Generalitat de Catalunya, **Santi Vila** y por el Presidente del **CAFBL** y también del **Consell de Col·legis d’Administradors de Finques de Catalunya**, **Enrique Vendrell**.

**Vendrell** hizo un repaso histórico desde la primera aprobación de la Asociación Profesional de Administradores de Fincas de Barcelona, aprobada por la Generalitat de Catalunya el mes de marzo de 1936, entonces presidida por Lluís Companys, hasta la organización colegial territorial actual. “Actualmente, somos la profesión **más activa** que existe en todo el Estado. Constantemente estamos organizando congresos, fóruns, convenciones y cualquiera actividad que nos dé la posibilidad de exponer problemas e inquietudes que nos surgen a los profesionales para extraer las conclusiones pertinentes”, anunció el presidente del **CAFBL** y añadió que todos los esfuerzos sirven para mejorar la **calidad** de la profesión y, por lo tanto, los consumidores salen beneficiados de ello.

**Vila**, por su parte, agradeció la invitación que le hizo el Colegio para este acto de presentación y alabó la labor que llevan a cabo los Administradores de Fincas Colegiados día a día. “Me gustaría remarcar la importante **función social** que desarrollan los profesionales que

se dedican al sector de la administración de fincas, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental en cualquier sociedad”.

**Manuela Martínez** también participó en el acto en representación del **CGCAFE** y trasladó a los asistentes el mensaje de que es necesaria una **fuerte unión** de todos los Administradores de Fincas Colegiados que están dispersos por todo el territorio nacional, “si no estamos unidos no seremos nadie”, citó textualmente.

## Entrega de carnets de Oficial Habilitado 2015



Estos títulos se entregaron a todas las personas que el pasado mes de junio de 2015 cursaron la formación presencial “**Oficial Habilitado 2015**”, de la cual se examinaron el 7 de julio del mismo año.

El acto de entrega estuvo conducido por el presidente y el secretario del CAFBL, **Enrique Vendrell** y **Mariano Hervás**, quienes entregaron, de forma individualizada, todos los carnets a cada uno de los asistentes.

### CÁDIZ

## Encuentro Poder Judicial-Administradores de Fincas



‘**Unificación de Criterios en materia de Propiedad Horizontal**’, adaptándolos a las recientes reformas y a los criterios del **Tribunal Supremo**, fue el asunto principal que se debatió y sobre el que versaron las ponencias de los asistentes. Con la asistencia de numerosos jueces y administradores de fincas, el Encuentro dio la oportunidad de participar en una jornada de intercambio de pareceres, opiniones y, sobre todo, de unificación de criterios de actuación en el ámbito de la propiedad horizontal, tanto para los jueces como para los profesionales de la Administración de Fincas, todo conducido de la mano de los presidentes de **Audiencias Provinciales de Andalucía**, y de expertos juristas de la carrera judicial, y profesional. Una ocasión única de formación e intercambio de experiencias.

Esta actividad está enmarcada dentro del convenio conjunto de los Consejos Generales respectivos en materia de formación continua tanto de Jueces y Magistrados,

como de Administradores de Fincas Colegiados, y contó con la asistencia de más de 25 Jueces y Magistrados y 150 Administradores de Fincas Colegiados.

Como colofón al **Encuentro**, tuvo lugar un coloquio entre todos los asistentes, moderado por el Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo Marlasca**.

### MADRID

## El CAFMadrid participa en la Mesa de Rehabilitación convocada por el Ayuntamiento

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid -**CAF-Madrid**- colabora en las reuniones de la **Mesa de Rehabilitación**, un grupo de trabajo creado el pasado 25 de septiembre por el **Ayuntamiento de Madrid**, que reúne a agentes sociales y administraciones públicas con el objetivo de crear una estrategia común y estudiar posibles actuaciones para mejorar las condiciones del patrimonio edificado de la ciudad.

Los grupos de trabajo han quedado distribuidos en cuatro comisiones: Gestión y Financiación; Tecnológico-energética, Sector no residencial; y Sector residencial. El trabajo de las Comisiones se orientará a definir la Estrategia de Rehabilitación



y Regeneración Urbana de la ciudad de Madrid en los horizontes 2020, 2030 y 2050, y a identificar proyectos o actuaciones que puedan ponerse en marcha de manera inmediata en las áreas de **regeneración urbana**, bien en el marco del Plan Estatal de Rehabilitación Edificatoria y Regeneración Urbana 2015-2016 o en nuevas áreas a definir en el marco de la estrategia. **CAFMadrid** participa en las comisiones **Gestión y Financiación, y Sector residencial**.

En la primera reunión de trabajo, a la que acudieron los vocales del CAFMadrid **Mercedes Carabaña** y **Juan Sempere**, también asistieron representantes de universidades y colegios profesionales de arquitectos, aparejadores, ingenieros industriales y de caminos, fundaciones y representantes del mundo empresarial relacionados con el sector de la rehabilitación. También han estado presentes la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRA-VM), CEIM, Asprima, Programa de Clima y Energía WWF, Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación, Asociación de Empresas de Rehabilitación y Reforma ANERR, de los sellos de sostenibilidad BREEM y GBC, y Confederación de Consumidores y Usuarios de Madrid (CECU).

MÁLAGA

**El XXV Curso Francisco Liñán gran protagonista del calendario formativo del CAF Málaga en 2016**



La Junta de Gobierno del Colegio ha aprobado el **calendario de eventos formativos** de la institución para el año 2016. En este ejercicio el gran protagonista será el **Curso Francisco Liñán**, para el que se está preparando un gran evento que permita conmemorar su **25 Aniversario**. A falta de cerrar algunos detalles es más que probable que la fecha de **'XXV Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán'**, el decano de los cursos para Administradores de Fincas Colegiados en España, se celebrará en **otoño**, aunque antes de su fecha habitual que es el penúltimo fin de semana de otoño. De esta forma, el **IV Curso CAFMálaga Dospuntocero** también cambiará su fecha.

Tras celebrarse el 5 de febrero el Curso Fiscal y Contable, y con el III Curso de Iniciación y Reciclaje para Administradores de Fincas ya en marcha, la siguiente cita será el Cur-

so Técnico, que está previsto para el 22 de abril. Por su parte, el **XI Curso Práctico tendrá lugar los días 12, 19 y 27 de mayo**, mientras que el 17 de junio se celebrará una nueva edición del **Curso Laboral**.

Tras aprobarse este programa, el presidente de la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Miguel Muñoz**, destacó "la apuesta que realiza el **CAF Málaga** por la formación continua como uno de los pilares fundamentales para mantener actualizados los conocimientos, circunstancia que permiten a los profesionales prestar sus servicios con todas las garantías a los ciudadanos".

**El calendario formativo estará completamente actualizado en la agenda de la página web del Colegio** ([www.cafmalaga.es](http://www.cafmalaga.es)).

**El XV Concierto de Navidad**

Más de 80 personas asistieron al XV Concierto de Navidad del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla agotando todas las localidades que se habían puesto a la venta para este tradicional evento. En total, y sumando las aportaciones realizadas a la Fila 0 por particulares, instituciones y otros colegios profesionales como **Graduados Sociales**, la recaudación total

El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.\*

Aprovecha tus recursos

# Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

**Mutua de Propietarios**, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e impago de alquileres.



**Formación continuada**  
Apoyo de toda nuestra entidad.



**Teléfono de solución de problemas** referentes a la contratación y gestión de los seguros.



Especialista en el seguro de edificios



**Mutua de Propietarios**

\* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad.  
Collaborabrand. Julio 2011.

[www.mutuadepropietarios.es](http://www.mutuadepropietarios.es)  
[administradordefincas@mutuadepropietarios.es](mailto:administradordefincas@mutuadepropietarios.es)

ascendió a 2.000 euros. Esta **cantidad** se destinará íntegramente a la **Asociación Nena Paine**, que trabaja con niños en riesgo de exclusión social a través de distintos proyectos en la Academia Jaime Alonso de la ciudad de Málaga.

Tras el concierto, el presidente del Colegio, **Fernando Pastor**, felicitó la Navidad a todos los asistentes y tuvo palabras de agradecimiento para Pablo Moreno y para todos aquellos que han colaborado en esta iniciativa solidaria.

SEVILLA

20 nuevos colegiados reciben el título de Administradores de Fincas



El Ayuntamiento de Sevilla ha acogido el acto de entrega del título como Administrador de Fincas a 20 nuevos colegiados que entran a formar parte de la institución colegial. El acto, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla y celebrado en la sala Capitulada Baja del **consistorio** hispalense contó con la presencia del alcalde, **Juan Espadas** y la delegada de Economía, **Carmen Castroño** así como el presidente del Colegio, **Rafael del Olmo** y los miembros de

la Junta de Gobierno de dicha entidad. Durante el acto se señaló el papel imprescindible que desempeñan los Administradores de Fincas Colegiados en la gestión de la vida de los ciudadanos, **administrando el 80% de los inmuebles** de la ciudad.

Los nuevos colegiados que recibieron su título son: Agustín Escalante Rojo, Antonio José Tienda Pizarro, Carmen Beatriz Agüero Molina, Cristina Pérez López, Fernando Pena Garrido, Gabriel González Chaves, José Luis Ávila Presa, José Luis Martín Domínguez, Laura María Chen Olmedo, Manuel José Martínez López, María Lourdes Ortega Gil, María Moral Ramírez, Raúl David Muñoz López, Sonsoles Vélez Gutiérrez, Francisco Javier Díaz Quintana, José Antonio Moncayo Trave, Justino Alonso Álvarez, Manuela López Arza Frutos y Rafael Ramírez Pernil.

Por su parte, el colegiado **Álvaro Maldonado Herrero**, recogió la medalla por sus 25 años de profesión.

TENERIFE

CAF Tenerife celebra el I Día del Presidente de la Comunidad

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife valora como todo un éxito la celebración del I Día del Presidente de la Comunidad, dadas las

felicitaciones expresadas por los propios asistentes. Éstos agradecieron a los organizadores la oportunidad de asistir a esta formación, que consideraron muy oportuna y de gran interés, además de ser abierta y gratuita. Esta felicitación estuvo dirigida muy especialmente al presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, **Vicente Magro**, que hizo una magnífica exposición de cuestiones que deben conocer los presidentes de las comunidades con respecto al cargo y la **responsabilidad** que asumen, y además resolvió algunas consultas de los presentes.

También resultaron aclaratorias las intervenciones de **Dulce Torres**, representante de **Sinpromi**, empresa pública para la promoción de las personas con discapacidad, que aclaró cuestiones de accesibilidad de los inmuebles, y la del corredor de seguros **Raphael Schippers**. Ambos se pusieron a disposición de los presidentes para resolver sus dudas, tanto en la sala, como si necesitaban asesoramiento posteriormente.

El Día del Presidente de la Comunidad nace con la intención de convertirse en un evento anual, que sume asistentes e incremente sus contenidos, de forma que podría celebrarse como una feria de comunidades, según anunció la presidenta de CAF Tenerife, **Carmen Suárez**.



# Innovation: Una Odisea Especial

Se ha celebrado, en Madrid, la Jornada “*Innovation: Administrador de Fincas Colegiado, una odisea especial*”, en la que ha colaborado el Gabinete de Estudios del CGCAFE, y cuya inauguración corrió a cargo de **Salvador Díez**, **Manuela Martínez** y **Pedro Valcárcel**, presidente del CGCAFE, presidenta de CAFMadrid, y director del Gabinete de Estudios del CGCAFE, respectivamente, quienes recordaron el compromiso de los **Colegios Territoriales** y su CGCAFE con la formación, del máximo nivel, en la innovación aplicada al día a día en los despachos profesionales.

Inteligencia emocional, comunicación, formación, redes sociales o el internet de las cosas fueron algunos de los temas desarrollados por los Administradores de Fincas Colegiados **Pepe Gutiérrez**, **Juan**

**Carlos Álvarez**, **Rafael Mena**, **Manolo Sancho**, **Francisco Moreno**, **Martín Carlos García** e **Inmaculada Hernando**, y contaron con la colaboración, también como ponentes, de **José Garrido** –RCM Software-, **Luis Fombellida** –Satartut Battget Technologies-, **José Luis Peña** –vicerrector de Economía, Planificación e Innovación de la Universidad de Burgos-, **Jaime Santamaría** –profesor y asesor de comunicación de la Universidad de Burgos. Todos ellos coincidieron en un punto esencial: el desarrollo profesional no es posible si los Administradores de Fincas Colegiados no se **anticipan** al **futuro**, también, en **nuevas tecnologías** y teniendo como uno de los objetivos fundamentales la innovación

**Puedes verlo en: #AFColegiadosInnovation**

## Multienergía, ahorro garantizado en Luz y Gas para TODAS las Comunidades de Propietarios.

¡Tu gestión diaria más fácil y transparente!

### ESTUDIOS GRATUITOS

Optimización de tarifas y potencias contratadas.

### SIN SORPRESAS

Por pérdidas de descuento al año de firmar el contrato, tanto en LUZ como en GAS.

### OFICINAS ONLINE

Donde gestionar todas las facturas de los Puntos de Suministro.

### GESTIÓN EFICAZ

- Comunicación directa con la AA.FF.
- Agilidad en cambios de domiciliación bancaria.
- Negociación directa de impagos, etc.

### EQUIPO DEDICADO

Y con experiencia en el Sector de AA.FF.

¡Descubre hoy todo lo que ganas con Multienergía!

Línea Multienergía

📞 976 11 00 59

✉ comercial@multienergia.es



## — NUESTRA EDITORIAL



### **ÉTICA Y NICÓMACO: COMENTARIOS DE ÉTICA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**Francisco José Arnaldos Jiménez.**

**1ª Edición**

**p.v.p (con IVA) 12,00 €**

**119 páginas**

Con un prólogo de Salvador Díez, presidente del CGCAFE, este libro se adentra en el análisis del comportamiento profesional desde un punto de vista ético. Analiza la autorregulación y la capacidad de nuestras instituciones profesionales para velar por el trabajo eficaz, serio y honrado de los colegiados, así como para hacer cumplir los códigos de buenas prácticas como un valor imprescindible para que cada día la confianza de los usuarios sea mayor. Su autor, Francisco José Arnaldos es Administrador de Fincas y miembro del CGCAFE y presidente de la Comisión Deontológica y Disciplinaria del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.



### **PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2015. PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**Purificación Morgado Panadero, Teodoro Arnáiz Arnáiz, Joaquín Martí Martí y Eduardo Martín Puebla, 2ª edición**

**p.v.p. (con IVA) 102,00 €**

**1148 páginas**

La nueva edición de Practicum Administración de Fincas se presenta ampliada, mejorada y puesta al día. Elaborada bajo un enfoque eminentemente práctico recoge los aspectos principales que necesitan los profesionales que ejercen su actividad en el ámbito de la administración de fincas, en servicios jurídicos e incluso en la defensa en juicio. Toda la información en un único volumen, totalmente actualizada e interrelacionada, y en doble soporte (papel + electrónico).



### **MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte, 2006**

**p.v.p. (con IVA) 26,00 €**

**240 páginas**

Este manual pretende contribuir a la consolidación de la imagen del Administrador de Fincas como profesional competente, que conoce y aplica las técnicas instrumentales básicas de su profesión, aportándole los conocimientos prácticos suficientes que le permitan: Profundizar en el conocimiento y manejo del Plan General y su adaptación a las Comunidades de Propietarios; Crear planes de cuentas, acordes con las distintas particularidades de cada una de las Comunidades; Contabilizar adecuadamente la instauración del Fondo de Reserva, y los movimientos posteriores del mismo; Confeccionar Balances y Cuentas Anuales de Comunidades.



### **EN SEGUNDA CONVOCATORIA**

**Miquel Corberó Llop, 2014**

**p.v.p. (con IVA) 12,00 €**

**197 páginas**

En una magnífica estancia dedicada a sala de reuniones, un hombre de mediana edad, bien vestido y en su calidad de administrador, se dispone a dar comienzo en segunda convocatoria a una reunión de comunidad de propietarios. En una mesa rectangular de madera situada en un extremo de la sala, sentado a su derecha le acompaña Eduardo presidente de la comunidad, recién jubilado de aspecto saludable y vestimenta informal. Delante suyo varias hileras de sillas, ocupadas en sus dos terceras partes por los vecinos copropietarios de hablan continuamente entre ellos sin hacer demasiado caso, la mayoría de las veces, de lo que se dice desde la mesa presidencial. Después de solicitar varias veces silencio y un poco de atención, el administrador inicia la sesión desarrollando los puntos del orden del día y que todos conocen.

### **PETICIÓN DE LIBROS:**

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid  
Telf. 91 575.73.69 / 91 576.92.17 - Fax 91 575.12.01 - e-mail: secretaria@cgcafe.org

Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta del Banco Santander Central Hispano nº ES64 0049 6702 68 2816034066 más 3,50€ de gastos de envío.

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%.

El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

# ¿Adminstras más de 100 comunidades?

## *Te podemos ayudar*

*Tus necesidades y las de tus clientes son muy especiales y necesitan la solución que Mussap te puede ofrecer*

## *Tenemos la fórmula*

*Además contarás con:*

- . Asesoramiento*
- . Los mejores productos (comunidades, hogar, protección de alquiler)*
- . Atención personalizada continuada*
- . Formación*
- . Viaje de incentivos a destinos atractivos*

*Todo con la **garantía de Mussap**, Mutua de Seguros y Reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.*

**Contáctanos y te explicamos cómo**





## La influencia de la tecnología en nuestro día a día

IESA

**E**l pasado 8 de octubre, IESA celebró sus 30 años de trayectoria en el sector de administración de fincas y presentó, en este mismo acto, una serie de productos que son una revolución tecnológica para este sector.

**Enrique Sánchez**, es el director general de IESA y le hemos realizado las siguientes preguntas:

### **¿Qué ha supuesto para ustedes la celebración de su 30 aniversario?**

Para cualquier compañía y especialmente para las Pymes llegar a celebrar un trigésimo aniversario es un motivo de orgullo. Hemos recibido muchas muestras de reconocimiento y de cariño por parte de los clientes y de los colegios profesionales. Además, en el evento hemos presentado nuestra visión de cómo debe evolucionar la profesión y las herramientas para los próximos diez años.

### **Háblenos un poco más de su visión de la profesión para el futuro.**

Los nuevos y futuros propietarios representan la generación 3.0, utilizan todos los canales que Internet y la movilidad les ha proporcionado, han desarrollado un nuevo lenguaje de emoticonos y fonemas, consideran el email y Facebook herramientas “antiguas” y utilizan Whatsapp, Snapchat e Instagram, ya que su concepto de comunicación es grupal y visual.

### **¿Cuáles van a ser las claves de la administración 3.0?**

El manejo de distintos canales de comunicación (móvil, email, portales, app's) adaptados a cada interlocutor; ofrecer una información más visual y más fácilmente consumible; dar la posibilidad de utilizar herramientas de auto-gestión a través del portal de la comunidad en la nube -como hacen los bancos con su banca por Internet-; la integración de los sistemas de gestión con los sistemas informáticos de los proveedores; la automatización de los procesos administrativos; ahorrar tiempo y dinero a los propietarios; y la innovación en los servicios que ofrecen los administradores a sus clientes y la calidad de los mismos dando total disponibilidad, cercanía y personalización.

### **Acerca de los portales de las comunidades de propietarios en la nube. ¿Qué es tucomunidad.com?**

**tucomunidad.com** es la evolución de nuestro portal **abcdario.com** y la primera versión de Gesfincas en la nube. Creemos que se va a convertir en el centro neurálgico de comunicación entre el Administrador, los propietarios y los proveedores. Será el punto desde el que se van a integrar herramientas que ofrecen a los propietarios: consulta on-line de documentación -contratos, recibos, actas, eventos-, posibilidad de reservar espacios comunes -pista de padel, tenis, la sala de la comunidad-, consultas y votaciones on-line, streaming de juntas, posibilidad de reportar siniestros e incidencias conectados a los servicios de los proveedores y aseguradoras, etc.

### **Cuando hablan ustedes de automatización de tareas administrativas, ¿a qué se refieren?**

Somos conscientes de que el 60% del tiempo en un despacho se consume en la contabilización de movimientos bancarios, digitalización y contabilización de facturas y atención telefónica. Para ayudar a los Administradores a reducir tiempo y coste de gestión hemos creado los servicios de agregador financiero, gesfacturas y el servicio de atención al vecino -SAV-. Tanto el agregador financiero como **gesfacturas** van a permitir la automación total de la contabilización de movimientos bancarios y facturas así como la genera-

ción de alarmas por gastos fuera de los parámetros definidos y la conciliación entre movimiento bancario y factura. Estas dos herramientas permitirán ahorrar más del 70% del tiempo dedicado a estas tareas.

### **Y el servicio de atención al vecino (SAV), ¿En qué consiste?**

El SAV es una extensión del despacho que permite desviar las llamadas a nuestros operadores de forma que a través de **tucomunidad.com**, integrado con Gesfincas y Gesinedi, podremos tramitar las llamadas de sus clientes y que quede reflejo de cada gestión en sus sistemas permitiendo así al Administrador gestionar su tiempo en base al resto de prioridades. El servicio se puede configurar para el horario de oficina y también en horarios extendidos hasta 7x24.

### **En el aspecto tecnológico, ha habido sustos debido a los ataques de virus y piratas informáticos en este año. ¿Cómo ve IESA esta situación?**

Los datos es uno de los activos más importantes de las empresas. Los Administradores deben contar con protocolos y políticas de back-up y anti-intrusismo bien definidas y muy profesionales. En esa línea estamos trabajando en ofrecer asesoramiento a nuestros clientes y llegar a acuerdos con los mejores fabricantes para ofrecer soluciones ante estos ataques cada vez más preocupantes, ya que cada día se generan más de 200.000 nuevos virus en el mundo y muchos de ellos residen en nuestros ordenadores más de 24h sin que ningún antivirus llegue a detectarlos.

### **Por último, ¿qué papel quiere jugar IESA es estos próximos 10 años?**

Tenemos la vocación y yo diría que la obligación, con toda humildad pero con total determinación, de liderar la revolución tecnológica del sector de la administración de fincas. Queremos ser el socio tecnológico del Administrador creando productos y servicios que aporten reputación, valor y reducción de costes consiguiendo así mayor fidelización de sus clientes ●

# Las empresas de servicios energéticos, claves para un futuro sostenible

María Diego Calvo  
Directora del Departamento de Calidad y Medio Ambiente de Remica

**A**fortunadamente la conferencia de París sobre el cambio climático dio sus frutos. Los 195 países aprobaron un texto que establece un marco legal en el que moverse a lo largo de los próximos años y que muestra el acuerdo conjunto por reducir las emisiones, poner en marcha los instrumentos de financiación necesarios para el desarrollo sostenible del planeta y para la erradicación de la pobreza.

Como responsable del departamento de calidad y medio ambiente de **Remica Servicios Energéticos**, me siento ilusionada por este primer acuerdo entre naciones desarrolladas y países en desarrollo. Por fin se ha trazado un objetivo común por confluir hacia una economía baja en carbono y se ha establecido la necesidad de que el aumento de la temperatura se mantenga por debajo de los dos grados centígrados.

Desde Remica Servicios Energéticos llevamos años ayudando a que comunidades de propietarios, oficinas, industrias, comercios, hoteles... realicen un uso más **racional** y **eficiente** de la energía. Por ello, no podemos hacer otra cosa que aplaudir este acuerdo.

En este sentido, las empresas de servicios energéticos (ESEs) jugamos un rol fundamental en los obje-

tivos establecidos en París ya que nuestra razón de existir es, precisamente, reducir el consumo energético de nuestros clientes, manteniendo su confort y permitiéndoles un ahorro en su factura.

De este modo, la vinculación entre el beneficio medioambiental y el ahorro económico es la esencia de las ESEs. Nos encargamos de todo el proceso de asesoramiento, instalación, puesta en marcha de los equipos y gestión de los mismos.

Por este motivo, podríamos decir que las ESEs están de rabiosa actualidad: conforman el presente del sector energético y serán su futuro, situándose como la principal herramienta para poder desarrollar un nuevo modelo energético más sostenible.

Conscientes de ello, desde Remica llevamos a cabo una labor de divulgación ciudadana importante. Como consecuencia de la dura crisis económica que atraviesa España, sabemos que uno de los aspectos más atractivos para nuestros clientes es la garantía de un ahorro económico, sin embargo, ¿por qué no explicarles también los beneficios que conlleva una reducción de las emisiones?

Así, cuando un usuario se pone en contacto con Remica interesado por el ahorro que puede conseguir gracias a la gestión energética, en el estudio pormenorizado que hacemos de su instalación, no sólo le ofrecemos una estimación del ahorro económico de la misma sino también, de la reducción de emisiones que supone adoptar un modelo de consumo energético más eficiente.

Para certificar ese compromiso, nuestra empresa cuenta con un organismo independiente, **TÜV Rheinland**, que se encarga de auditar aquellas instalaciones que gestionamos para que, después de un año en funcionamiento, emita un certificado donde se recoge tanto el ahorro económico de la comunidad como el ahorro de emisiones de CO<sub>2</sub>. De esta manera, los vecinos son conscientes del derroche energético que estaban realizando con anterioridad y de los beneficios que está suponiendo, no sólo para su bolsillo sino también para su entorno, el hacer un uso eficiente de la energía ●



# Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !

## Características

### Propiedad horizontal y vertical

- Gestión por gastos realizados, presupuestos y cuota fija.
- Gestión de contratos, con revisiones de renta automáticas.

### Nominas

- Sistema RED.
- Sistema CRETA.
- Recibos de salario con cálculo de ITC, TC1, TC2, etc.

### Gestión de edificios

- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

### Juntas

- Realización de convocatorias y actas, pago de recibos en junta, etc.

### Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS

Software de administración de fincas

idsplus.net

# Fincas Plus

## OFERTA

# 1€\*

### SOLO COLEGIADOS

FincasPlus

Pide tu demo GRATIS ▶

## Convenio con el consejo general de colegios de administradores de fincas

**FincasPlus** está desarrollado por IDS. Además le ofrecemos: Programación a medida, Servicio técnico, Instalación y mantenimiento de redes, Venta de equipos y Diseño Web.



**"Todas las herramientas para administrar sus fincas"**

Informática y Desarrollo de Software S.L. [www.idsplus.net](http://www.idsplus.net)

C/Poeta Mas y Ros, 7 Tel. 96 393 00 20 C.P. 46021 - VALENCIA



**Monopuesto 150€ | 1€\***  
**Red 300€ | 150€\***

Precio sin IVA incluido  
\*Consultar condiciones

SHINDLER

# Comunicación, tecnología y conectividad dentro de su ascensor

**S**chindler desarrolla constantemente nuevos productos y accesorios para establecer estándares y mejorar la eficiencia de su edificio. Metas tecnológicas que ofrecen movilidad a la sociedad urbana de una forma conveniente, segura y ecológica.

Por todo esto, la multinacional suiza ha lanzado una nueva generación de pantallas TFT conectadas con una plataforma online, mediante la cual el usuario tiene el control total de lo que se muestra en la pantalla 24 horas al día, 365 días al año. De esta forma, Schindler propone un nuevo canal para comunicarse con los usuarios de los edificios de viviendas de una manera rápida, sencilla, tecnológica y respetuosa con el medio ambiente.

**Schindler** ofrece la posibilidad de poder mostrar información actual y de interés mientras están utilizando los ascensores, mediante la instalación en las cabinas de pantallas TFT de última generación. En éstas, se podrá mostrar información personalizada de interés para la comunidad de vecinos -avisos, próximas fechas de la junta vecinal, horario de las zonas deportivas, nueva normativa, imágenes o vídeos de alta resolución-, detalles del transporte que está realizando el usuario en ese instante (indicador de piso y dirección de la cabina), así como detalles técnicos de la instalación (como el RAE identificativo único del ascensor y la capacidad del ascensor).

Características:

## EL PRODUCTO ESTÁ COMPUESTO POR:

- Una pantalla TFT más un soporte para su instalación con el que se consigue evitar dañar las paredes del ascensor.
- Un servicio de gestión de contenidos a través de una plataforma web, con el que se podrá decir cuándo y cómo se quiere que los contenidos se muestren en las pantallas.

## VENTAJAS

- Visualización de pisos y normativa (dependiendo de la maniobra del ascensor). Información meteorológica, noticias, avisos, horarios, imágenes o vídeos de alta resolución.
- Publicidad: envío de mensajes/ avisos personalizados, imágenes y vídeos en HD. De esta forma es posible contactar con los usuarios en un ambiente de confianza y privacidad. La cabina de un ascensor es un lugar perfecto a través del cual poder anunciar de manera personal servicios/productos.

Por su parte, los usuarios tendrán una buena receptividad de los mensajes, por el lugar en el que se encuentran. A través de la plataforma de gestión de contenido, se podrán controlar y actualizar los anuncios, monitorizando el número de impactos, viajeros, visualizaciones, etc. Además, en el caso de conectarse a través de la SIM M2M, se puede actualizar cualquier contenido en tiempo real, pudiendo, por ejemplo, determinar la duración del anuncio en relación al tiempo de viaje.

- Control total de lo que se muestra en la pantalla 24 h, 365 días al año. La plataforma web es de fácil manejo para la actualización online de contenido multimedia de las pantallas TFTs.
- Flexibilidad en la transmisión de datos (Wifi, SIM, Ethernet).
- Los contenidos a mostrar en cada una de las pantallas son 100% configurables y adaptables a las necesidades.
- Todos los contenidos pueden gestionarse desde el móvil ●

# Abra las puertas de su ascensor a la ecología y al ahorro: **ECOLIFT DE ENINTER**

Ahorre  
hasta el  
**40%**  
del coste del  
Kit Ecolift



Le invitamos a descubrir nuestro exclusivo ascensor **Ecolift**, con el que conseguirá las máximas prestaciones y compromiso con el medio ambiente.

- **Gran ahorro energético**
- **Compromiso con el medio ambiente**
- **Reducción emisiones CO2**
- **Mayor confort**
- **A su alcance**

Llama gratis y pide presupuesto antes de tu reunión de comunidad.  
**900 365 007 o [www.eninter.com](http://www.eninter.com)**

**ENINTER**  
ASCENSORES

***Siempre a su altura***

# ASCENSOR SOLAR

## ¡Adiós a la factura eléctrica!



balance  
energético  
cero

## GeN2™ Switch

El OTIS GeN2 Switch es un ascensor que puede funcionar con energía 100% limpia y le permite olvidarse de la factura eléctrica. Porque además de generar su propia energía, si se conecta a unos paneles solares adecuados, éstos le proporcionan toda la energía que necesita para funcionar\*.

\*: Consulte los requerimientos técnicos detallados de los paneles solares necesarios para el correcto funcionamiento de cada instalación, en función de las horas de insolación.

Tel.: 901 24 00 24

[www.otis.com](http://www.otis.com)

**OTIS**  
United Technologies