

# ADMINISTRADORES DE FINCAS

**20º CONGRESO NACIONAL Y  
1º INTERNACIONAL:  
SE NECESITA UNA NUEVA LEY DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**“La formación y la deontología  
sostienen la cultura colegial”  
JORDI LUDEVID, PRESIDENTE DE  
UNIÓN PROFESIONAL**

**NOTARIOS: HISTORIA DE UNA  
COOPERACIÓN NECESARIA**



Administrador  
Fincas  
Colegiado



# Comunidad **Schindler**

## ¿Aún no te has enterado?

A partir de ahora verás sonreír a las comunidades de vecinos



Schindler lanza un exclusivo programa de descuentos en ocio, compras, viajes y mucho más para aquellos vecinos y administradores de fincas que tengan el contrato de mantenimiento del ascensor con Schindler en edificios residenciales.

**Si es tu caso... ¡Date de alta YA!**

Entra en [comunidadeschindler.es](http://comunidadeschindler.es) o descárgate la app y aprovéchate de todas las ventajas.\*

**“Palabra de Presidente”**

App disponible en:



Consíguela en el  
App Store

disponible en  
Google Play

 **900 64 93 64**

 [alta@comunidadeschindler.es](mailto:alta@comunidadeschindler.es)

 /ComunidadSchindler

Código promocional: REVISTA



**Schindler**

## MERECEMOS UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En abril de 1999 se hizo realidad un proyecto en el que nos involucramos todos los Administradores de Fincas guiados por el Consejo General. Fue la primera Iniciativa Legislativa Popular aprobada en nuestra Democracia y sirvió para introducir, en la LPH, algunas de las propuestas que hicimos los Administradores de Fincas.

El objetivo era mejorar la vida diaria de las comunidades de propietarios, y creo, sinceramente, que lo logramos. Los cambios introducidos “sentaron muy bien” a la Ley. Quizás no seamos conscientes del éxito de aquella iniciativa, pero yo tengo el convencimiento de que se consiguieron grandes mejoras que están muy asentadas, en especial, en materia de morosidad. Hoy, por ejemplo, el uso del Certificado de Deudas al transmitir una finca es generalizado, cuando hasta entonces era impensable; al igual que la privación del derecho de voto a los morosos, figura que hoy es totalmente conocida y útil para los fines que persigue. Se aportaron también soluciones para infinidad de situaciones que se producen en las urbanizaciones y que hasta ese momento no tenían una regulación. Hoy también resultan familiares los complejos inmobiliarios privados o agrupaciones de comunidades.

Todas las aportaciones de los Administradores de Fincas iban encaminadas a tratar de resolver las carencias que podíamos observar en la aplicación práctica de la Ley. Con el paso de los años y los numerosos “parches” que se han ido introduciendo, nos encontramos, nue-

vamente, en la situación de antaño. La Ley debe ser adaptada para que sea realmente útil a los propietarios y, a través de ellos, al conjunto de la sociedad. En el pasado Congreso celebrado en Sevilla se debatió sobre esta necesidad y se explicó a los asistentes la intención del Consejo General de plantear una nueva modificación que sirva para dar solución a las carencias del actual texto.

En una brillante ponencia, varios miembros de la Comisión de Legislación del Consejo General explicaron a los asistentes las bases sobre las que se construirá la propuesta que vamos a llevar ante las autoridades.

Tenemos la ventaja de contar con la experiencia de la reciente reforma de la Ley Catalana. La Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña debe servirnos de guía, no solo en cuanto al contenido que debe incluir nuestra propuesta, sino también en la forma en la que se llevó a cabo la tramitación. Es más, es un modelo que se debería utilizar de manera generalizada en la tramitación de las diferentes leyes y reglamentos. Se trata de escuchar al sector, a los que viven las bondades y carencias de aquello que se quiere regular. Se trata de dar el verdadero contenido al concepto de participación ciudadana. Seguro que no es tan difícil escuchar y tener en cuenta a los agentes de cada sector.

La eliminación de la segunda convocatoria, la concreción en la interpretación

de las abstenciones, la actualización de las formas de notificación, la regulación en un solo artículo de los quórum y mayorías necesarios, el aumento de plazo de afección real... Las numerosas ideas que incorpora nuestro proyecto, todas ellas orientadas a facilitar cualquier trámite en el seno de nuestras comunidades de propietarios, dotan al proyecto de la solidez suficiente para que sea tenido en cuenta por nuestros representantes políticos. Estamos seguros de que podemos volver a realizar una importante aportación en la necesaria mejora del régimen de propiedad horizontal en nuestro país, y vamos a trabajar para conseguirlo.

### Sevilla tuvo que ser

Los que hemos tenido la suerte de asistir al “20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas” en Sevilla, vamos a recordar siempre las experiencias allí vividas. Por un lado, todas las propuestas que se incluían en el programa científico, esencia de cada Congreso, en el que han destacado, especialmente, la dimensión internacional y la propuesta de modificación de la LPH. Por otra parte, las numerosas actividades sociales que completaron cada jornada y que han sido preparadas con tanto cariño y esfuerzo por nuestros compañeros sevillanos. Gracias al Colegio de Sevilla; gracias al comité organizador y cada uno de sus miembros; gracias, Rafa.

---

## SUMARIO



### LOS CIUDADANOS MERE- CEN UNA NUEVA LPH

Los Administradores de Fincas Colegiados han presentado, en su 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas celebrado en Sevilla, el “Decálogo de Propuestas de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal”, con el objetivo de adaptar la norma a los edificios del siglo XXI, ya que los costes y las obligaciones de los propietarios son mucho mayores y se debe disponer de una norma sencilla y rigurosa que facilite la adopción de acuerdos y una gestión ágil y transparente.

— Pág. 35

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

6

---

### ENTREVISTA

14

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

18

---

### ESPECIAL

35

---

### NOS INTERESA

42

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

48

---

### NOTICIAS COLEGIALES

54

---

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

62



¡Síguenos en las Redes Sociales!

[www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral](https://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 Valcárcel 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:** Alfasur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 66. **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".

# LA GESTIÓN DE COMUNIDADES ESTÁ CAMBIANDO...



**TUCOMUNIDAD.COM** es el nuevo centro de comunicación entre los administradores de fincas, vecinos y proveedores

## OTRAS NOVEDADES

✓ [Gesfincas.net](#)

✓ Programa de migración



Información al alcance de tu mano



Integración con proveedores



Gesfacturas



Servicio atención al vecino



Agregador financiero



Seguridad contra intrusismo informático



Motor de reglas



Control de morosidad



Gestión de Espacios Comunes



## **20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas**

Organizado por el Colegio Territorial de Sevilla y promovido por el CGCAFE, se ha celebrado el 20º Congreso Nacional y 1º Internacional en la ciudad de Sevilla, durante los días 2 al 4 de junio. “Defendemos tus derechos, solucionamos tus problemas”, ha sido el lema de un Congreso marcado por la presentación de las propuestas para la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal.

---

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y Periodista



*Ureta, Hernández, Bozalongo, Ruíz-Capillas, Díez, Vendrell, del Olmo, Miró y Arturo Pérez Miralles.*

Los Administradores de Fincas Colegiados han presentado, en su **20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas** celebrado en Sevilla, el “**Decálogo de Propuestas de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal**”, con el objetivo de adaptar la norma a los edificios del siglo XXI, ya que los costes y las obligaciones de los propietarios son mucho mayores y se debe disponer de una norma sencilla y rigurosa que facilite la adopción de acuerdos y una gestión ágil y transparente.

“**Los ciudadanos merecen una nueva Ley de Propiedad Horizontal: el Proyecto del Consejo General**”, fue el título de la ponencia impartida por los miembros de la **Comisión de Mediación y Legislación del CGCAFE**, **Anabel Miró** –asesora jurídica CAF Barcelona-Lérida-, **Pedro M. Ureta**, vicepresidente 2º CAF Madrid-, y **Arturo Pérez Miralles** -doctor en derecho y profesor asociado de la Universidad de Valencia-. Hay que destacar que también forman parte de esta Comisión y han trabajado en la elaboración de las propuestas para una nueva LPH, **Enrique Vendrell** –presidente CAF Barcelona-Lérida-, **Ana Bozalongo** –asesora jurídica Colegio de Tarragona-, **Alberto Ruíz-Capillas** –presidente CAF Cantabria-, **David Toscano** –presidente CAF Huelva-, **Ángel Hernández Román** –presidente CAF Salamanca-, **Rafael del**

**Olmo** –presidente CAF Sevilla-, y **Carlos Domínguez** –secretario técnico CGCAFE-.

El trabajo de la **Comisión de Legislación y Mediación** ha analizado la problemática que plantea la LPH actualmente en vigor, y ha centrado sus propuestas en los elementos que integran el **régimen** de la PH, los tipos de **gastos** y **fondos**, las nuevas **tecnologías**, los **acuerdos** y **órganos de gobierno** y las **deudas** y **conflictos** comunitarios.

Esencial es la propuesta referente a los **Administradores de Fincas Colegiados** en la nueva LPH, y se propone que, cuando se contrate un profesional externo, que cada vez es más frecuente dado el gran incremento y complejidad de la normativa actual, éste deba cumplir con unos requerimientos mínimos en atención a los **derechos del consumidor y usuario**, como son una **cualificación** legalmente reconocida, y los requisitos exigibles en cada momento, en cuanto a formación, garantías y seguros mínimos de **responsabilidad civil**. Por este motivo, en estos casos su nombramiento como Administrador también incluirá las funciones de Secretaría.

**Más información en página 37.**

# CNAF2016: DEFENDEMOS TUS DERECHOS, SOLUCIONAMOS TUS PROBLEMAS

**JUAN ESPADAS, alcalde de Sevilla:**  
“Agradezco vuestra colaboración con el Ayuntamiento de Sevilla proponiendo soluciones y colaborando en la difusión de las políticas de vivienda”



*Trujillo, Dorado, Del Olmo, Garcés y Díez.*

El alcalde de Sevilla, **Juan Espadas**; la secretaria general de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía, **Catalina Madueño**; el presidente del Consejo General, **Salvador Díez**; el presidente del Colegio de Sevilla, **Rafael del Olmo**; y el presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**, dieron la bienvenida a los 1.100 congresistas y coincidieron en señalar el record que este Congreso Nacional del sector con mayor **número de asistentes** y ser **el primero internacional**, pues ha reunido a Administradores de Fincas de los cinco continentes.

El presidente del Colegio de Sevilla, **Rafael del Olmo**, tras agradecer la asistencia de colegiados y acompañantes al **CNAF16**, explicó el enfoque del Congreso, y menciono como **eje fundamental** del mismo la propuesta del CGCAFE de **una nueva LPH**: “Consideramos que hay que elaborar una



*Del Olmo, Díez, Espadas, Madueño y Trujillo.*

ley para los edificios del siglo XXI, porque estos disponen, en la actualidad, de una **complejidad** de **servicios** muy difíciles de imaginar y regular hace medio siglo. Actualmente, los **costes** y las **obligaciones** de los comuneros son mucho mayores y se debe disponer de una norma **sencilla** y **rigurosa** que facilite la adopción de **acuerdos** y una gestión ágil y transparente, sin olvidar incorporar la **tecnología** actual para favorecer la participación en la toma de **acuerdos** y mejorar la gestión de los edificios”.

El Congreso fue **clausurado** por el subdirector del Ministerio de Fomento, **Mario Garcés**, y por el secretario general de la Administración de Justicia, **Antonio Dorado**, que reconocieron la importante labor social y judicial que realizan los Administradores de Fincas Colegiados. En la clausura estuvieron acompañados por **Rafael del Olmo**, **Salvador Díez** y **Rafael Trujillo**, presidentes, respectivamente, del Colegio de Sevilla, el Consejo General y el Consejo Andaluz.

**...TAMBIÉN TRATAMOS EN EL 20º CNAF:**

## LA CÁTEDRA DE VIVIENDA: EXPERIENCIAS Y CONOCIMIENTOS

Miembros de la **Cátedra de la Vivienda** de la Uni-





Simón, Bozalongo, Caballé y Nasarre.

versidad Romero y Virgili analizaron la situación de la **vivienda** en **España** y en el contexto **europo**, interviniendo el catedrático de Derecho Civil y director de dicha Cátedra, **Sergio Nasarre**, que estuvo acompañado por **Héctor Simón Moreno** -profesor de Derecho Civil y también miembro Cátedra de Vivienda-, quién presentó dos nuevas formas de acceso a la vivienda: la propiedad temporal y la propiedad compartida; y por **Gemma Caballé Fabra** -investigadora predoctoral en la Cátedra- que habló de los condohoteles, una nueva fórmula de inversión.

**Sergio Nasarre** expuso la situación de **España** a nivel legislativo y de procedimientos de **desahucio** en su intervención, indicando que sobre el derecho a la vivienda “ninguna Constitución en Europa lo declara como derecho fundamental exigible, y solo 11 de los 28 países que constituyen la UE lo prevén como derecho programático, pero hay que prever la mayor seguridad para los ciudadanos en un derecho como es la vivienda”.

## LA GRANDEZA DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

“Los Administradores de Fincas Colegiados hacen más cosas de las que parecen: no solo se ocupa de administrar el patrimonio inmobiliario de los ciudadanos, sino de mantenerlo. Por ello, deben de

fomentar la comunicación con los vecinos para que conozcan el trabajo que realizan”. Con estas palabras inició su intervención el abogado **Óscar Fernández León**, quién analizó y resaltó el valor social de la profesión a través de **ejemplos prácticos** y reales, con un recorrido por el panorama al que actualmente se enfrenta dicha **profesión**, examinando los aspectos **positivos** y **negativos** de la misma, con especial atención a las habilidades, valores y herramientas que disponen los administradores para superar la inseguridad e incertidumbre que plantean los nuevos retos derivados del cambio social.

Entre los problemas con los que se encuentran actualmente los Administradores de Fincas Colegiados destacó el **intrusismo**, y manifestó que se ha de combatir con formación y profesionalidad, además de mejorar la gestión de los despachos profesionales y saber comunicar a sus clientes y a la sociedad qué hacemos, cómo y qué se consigue con la labor del Administrador de Fincas Colegiado.

## ¿Y CÓMO ES LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS EN LA UNIÓN EUROPEA?

“Regulación del Administrador de Fincas en la Unión Europea” fue la ponencia sobre la que debatieron **Jens Ulrich Kiessling** -presidente de CEPI/CEI-, **Jari Porthen** -expresidente de FREMF-,



En el centro, Luis de Prado.

**Franceso Burreli** –presidente nacional ANACI-, y **Charles Danel** –vicepresidente FNAIM-, que expusieron los puntos en común y las diferencias profesionales en Europa.

La mesa, moderada por **Luis de Prado**, representante del CGCAFE en la Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias –CEPI/CEI-, explicó las diferentes normativas aplicadas a los profesionales inmobiliarios en la **UE**, y todos los ponentes coincidieron en la similitud de **problemas** para los Administradores de Fincas Europeos, fundamentalmente en lo relativo a una falta de **regulación específica** de la profesión en los estados miembros de la UE.

La **formación** es fundamental en toda la UE, y también la existencia de **seguros de responsabilidad profesional** como bases diferenciales entre los Administradores de Fincas Europeos profesionales y los que no lo son, la mejor carta de presentación para sus clientes.

## LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS EN LOS CINCO CONTINENTES



**Georgia Cook** –ACE-BCM Australia-, **Jeevan J. D’Mello** –EMAAR-Dubai-, **Jeff Gilmour** –presidente ARC Sudáfrica-, **Pedro Wahmann** –presidente SECOVI-RIO-Brasil-, y **Salvador Díez** –presidente CGCAFE-, analizaron los diferentes

aspectos de la administración de fincas en sus países, con datos muy **diferenciados** en cuanto al volumen administrado y los **honorarios** percibidos, sin olvidar aspectos como el peso del **alquiler** o la vivienda en **propiedad** en cada país.

Actualmente, los honorarios profesionales en los distintos países varían considerablemente. Así, en **España** el importe cobrado por **mes** y **vivienda es de 3 €**, mientras que en Australia alcanza **los 11 €**, en Dubai los **3 €**, en Sudáfrica los **6 €** y en Brasil los **24 €**.

Sobre la **agilidad** en el cobro judicial de las **deudas por morosidad**, la media queda así: **12 meses en España, 11 en Australia, 6 en Dubai, 2 en Sudáfrica y 24 en Brasil**. Pero los datos cambian si hablamos del porcentaje de morosidad: 5% en Australia y España, 30% en Dubai, 2% en Sudáfrica y 13% En Brasil.

Coincidieron los ponentes en que el futuro de la profesión pasa por ofrecer **servicios de calidad**, compartir recursos y una formación constante, y esto requiere la implementación de unos honorarios profesionales acorde con lo que se ofrece.

## FORO INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Los países de habla hispana estuvieron representados por **José M. Acosta** –Ulai-, **Daniel Tocco** –Argentina-, **Sergio Román** –Chile-, **Luis E. García** –Colombia-, **Carlos Lima** –Paraguay-, **Juan C. Álvarez** –Perú-, **Fernando Cruz** –Portugal-, y **Santiago Henríquez** –República Dominicana-. Participaron también, representando a los países de habla inglesa, **Leonardo Caruso** –Italia-, **Dirk Uys** –Sudáfrica-, **Gregory Smith** y **Chirs Mellen** –USA-.

En una interesante mesa redonda se pusieron de manifiesto las **diferencias** y **coincidencias** en

los modos de administrar los inmuebles en cada uno de sus países, coincidiendo en que a los **problemas comunes** hay que encontrar **soluciones comunes**: la dificultad de la gestión, por las normativas existentes en los distintos países, conlleva la necesidad de crear plataformas de **debate conjuntas** dónde proponer soluciones a los problemas para todos.

todo ello es –matizó Sánchez-, conseguir una información útil, usada y usable para los clientes”

## ¿DÓNDE ESTÁ ESCRITO QUE LOS ADMINISTRADOS NECESITAN VERTE EN EL DESPACHO?

## LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS DEL FUTURO



“Estamos viviendo una transformación del mundo”. Con estas palabras comenzó su intervención **Enrique Sánchez Bermudez**, ingeniero industrial y experto en nuevas tecnologías, quién mantuvo que la **diversificación profesional** es el eje de la profesión en **el futuro**. Manifestó que la diversificación pasa por ofrecer **más servicios** que generen más clientes. Entre los nuevos servicios menciono la administración vertical, agencia inmobiliaria, asesoría y gestoría, entre otros.

Para **Sánchez**, en todo ello juega un papel importante la creación de una **infografía** propia para realizar las **convocatorias**, los informes **económicos** o las **actas**, ya que los clientes del futuro demandan la máxima información del mejor modo **visual** posible.

El **análisis** de la información es fundamental, estableciendo quién consume la información, qué información se consume más y cual menos, qué información es la **mejor y peor valorada**, y cuáles son las **tendencias futuras**. “El objetivo de



Con el lema “La Administración de Fincas, una profesión de riesgo psicológico y familiar”, **Gudalupe Andrada**, psicóloga, estableció las cualidades que debe de tener un buen Administrador de Fincas: **paciencia, empatía, asertividad, ser dialogante y mediador**, don de gentes, diplomacia, tacto y buen solucionador de conflictos.

Reconoció que es una profesión de muy difícil conciliación con la **vida familiar**, pero siempre es posible explorar y establecer soluciones **creativas, imaginativas e innovadoras** para hacer posible ese reto profesional y personal que es conciliar trabajo con vida familiar y social. Entre ellas mencionó contar con un **equipo** donde todos sean **competentes** en las diversas tareas que conlleva la administración de fincas, establecer un **protocolo** para las **llamadas telefónicas** y las **visitas no concertadas**, que cada miembro del equipo tenga una tarde a la semana sin reuniones, y un horario de trabajo **máximo de 8 horas** y con **flexibilidad**.

¿Dónde está escrito que los administrados necesitan ver físicamente en el despacho, al Administrador? Con esta pregunta finalizó su intervención, respondiendo **Andrada** que “en ningún sitio. Gestionemos el tiempo por una vida más vida: seamos dueños de nuestro tiempo”.

## LA EMPRESA ADMINISTRADORA MÁS GRANDE DEL MUNDO

“Del cero al infinito” fue el título de la ponencia impartida por **Utena Osano**, presidente de Nihon Housing CO. LTD, de Japón, la empresa **administradora más grande del mundo**.

Con una plantilla de **1600 empleados** y **9844 con-**

**tratados**, gestionan un total de **425.026 viviendas** en Japón ofreciendo una gestión integral de los edificios, explicando **Osano** que las razones de su crecimiento se basan en la **confianza**, en sus **capacidades técnicas** y en la calidad de la limpieza de sus edificios.



## Gracias a los ponentes y asistentes internacionales

Una vez concluido nuestro I Congreso Internacional, es el momento de **agradecer** a quienes han propiciado su **éxito**, empezando por la Junta de Gobierno del Colegio de **Sevilla**, quien confió desde el primer momento en el carácter internacional del Congreso y para ello dedicó un día completo a conocer como se administra en los cinco continentes y haciendo realidad, por **primera vez** en la historia de nuestra profesión en todo el mundo, el contar con ponentes de los cinco continentes. Igualmente agradecer al **Consejo General** todo su apoyo en hacerlo realidad y todas las personas implicadas en el Congreso.

A nuestros ponentes internacionales, en primer lugar, y a todo el resto de asistentes internacionales, agradecerles el haber hecho **un sueño** realidad. Nos han demostrado, de forma totalmente desinteresada, que pese a proceder de **culturas** y países muy lejanos y **distintos**, administrar fincas supone

encontrarse con una **misma realidad**, y que el haber tenido la posibilidad de escucharlos ha supuesto el saber lo que haremos **mañana**, porque ellos, en algunos casos, lo están haciendo desde **ayer**.

A los ponentes que no pudieron estar presentes en el Congreso pero aportaron su granito de arena con los videos que nos mandaron, también muchas gracias y como no, al patrocinador internacional del Forum.

Un agradecimiento especial al **Sr. Osano**, el Administrador con más fincas del mundo, quien nos mostró algo que parece fácil de decir y muy difícil de cumplir y que ha supuesto el éxito de su empresa: tener **clientes felices** y edificios bien mantenidos y limpios.

**PEPE GUTIÉRREZ**  
**Administrador de Fincas**

## 2017: ¡TE ESPERAMOS EN ALBACETE!

**Játiva LLanos**, presidenta del Colegio de Albacete y Cuenca, realizó un pequeño avance de lo que sería el **XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas**, que se celebrará en la ciudad de Albacete en el año 2017.

La **Comisión Organizadora** del Colegio ya está trabajando, con gran entusiasmo, en su organización, para ofrecer, a todos los asistentes, un atrayente programa de actividades, profesionales y lúdicas.



**Junta de Gobierno de CafAlbacete.**

# Doy fe



Luis Enrique Corredera y Salvador Díez.

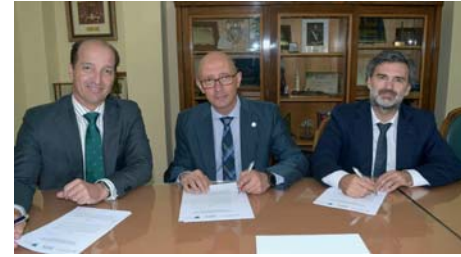
**DOY FE** Y EL CGCAFE han firmado un Convenio de Colaboración para la **certificación** de contenidos **digitales** y sellado de **tiempo** de información electrónica:

emails, contenidos de páginas web, fotografías y otros que se añadan en el futuro. Igualmente, se certifican los contenidos electrónicos y la información de red del protocolo de nivel de aplicación en el caso de los **correos electrónicos** y la **navegación web**. En el caso de las fotografías, se certifica la autenticidad y el no repudio del autor de la fotografía.

# Informatización de empresas

Con este Convenio de Colaboración, **IESA** quiere ayudar a **promover** la colegiación de los Administradores de Fincas, estableciéndose, igualmente,

unas relaciones institucionales más estrechas para fortalecer la **eficiencia** de los despachos; crear nuevos productos **tecnológicos** y servicios que optimicen la labor de los mismos, reduciendo trabajos administrativos, **automatizando** procesos, mejorando la **tecnología** y favoreciendo su imagen y reputación por el uso de un mayor número de canales tecnológicos en favor de sus clientes.



Augusto Carmona, Salvador Díez y Enrique Sánchez.

# Banco de Santander

El **Banco de Santander** ofrece a los Administradores de Fincas Colegiados un conjunto de **servicios bancarios** para el desarrollo de la **actividad** profesional, con condiciones muy **ventajosas**, que van desde la bonificación por domiciliación pagos y recibos, el no pago de comisiones por las tarjetas bancarias o la financiación de **préstamos**, entre otros.



Del Olmo, Nogales y Díez



ÁREA PRIVADA Regístrate

LOGIN  PASSWORD  ENTRAR >

[Recupere su contraseña](#)



Nuestra Imagen  
Profesional





Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

---

ENTREVISTA

---

JORDI LUDEVID,  
Presidente de Unión Profesional

**“La esencia de la cultura colegial la vertebra el acto profesional, sostenido por la deontología y por la formación continuada”**

“Es un momento clave para las profesiones”. Con estas palabras comienza Jordi Ludevid a mostrarnos la realidad actual y el futuro de las profesiones colegiadas en España y en Europa, y nos habla, además, de normas deontológicas o formación. Pero también aborda y desgrana, desde el conocimiento y la voluntad de mejorar colectivamente, cómo debemos de actuar para que la transparencia sea uno de los valores que identifique a las profesiones colegiadas.



---

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y Periodista

### **Como nuevo presidente de Unión Profesional, ¿cómo ve el momento actual de las profesiones?**

Es un momento clave para **repensar** las profesiones. Para ello, necesitaríamos potenciar la **unidad** en torno a los **valores** que las constituyen; valores esenciales como el compromiso con la **sociedad**, inherentes a la actividad profesional. En la situación actual de nuestro país, en la que se requieren compromisos de altura, somos muy conscientes de lo importante que es alinear a las profesiones con un **horizonte** común como objetivo, que no es otro que nuestro compromiso con la **ciudadanía**. A veces se nos olvida que nuestro compromiso, nuestro deber, está estrechamente ligado al **deber público**. Las profesiones están comprometidas con el presente, y, desde luego, con el futuro, cuya sostenibilidad estará garantizada en la medida en que los profesionales puedan ejercer en un **ecosistema digno**, que permita ofrecer a la ciudadanía servicios profesionales de **calidad**.

---

“Es un momento clave para repensar las profesiones. Para ello, necesitaríamos potenciar la unidad en torno a los valores que las constituyen”

---

### **En la Jornada que mantuvieron con representantes del PP, PSOE, Ciudadanos y Podemos antes de las elecciones generales, ¿cuáles fueron los aspectos más sobresalientes y que ahora cobran relevancia de cara al nuevo Gobierno que se constituya?**

La disposición a **dialogar** fue el punto en común de las cuatro formaciones que acudieron a nuestro acto, organizado con la intención de trasladar a Partido Popular, PSOE, Unidos Podemos y Ciudadanos la necesidad de encontrar un modo de **interlocución** en el que no solo primen los aspectos **económicos**, sino también los **sociales**, pues no debemos olvidar que la defensa de las profesiones es la **defensa** de la sociedad.

### **En sus muchos años de trayectoria profesional, ¿cuáles son los errores que las profesiones colegiales han de rectificar?**

Es primordial que nos enfoquemos en comprobar si la **ciudadanía** es consciente de cómo **influyen**, de cómo impactan las profesiones en la **realidad** cotidiana de las personas, y en cómo estos profesionales garantizan el **bienestar común**; en particular, en los ámbitos de la salud y de la seguridad en toda su extensión. Comunicar el sentido de aquello que, desde la cultura colegial, entendemos es un profesional: aquel sujeto comprometido con la sociedad y consigo mismo, que tiene en su **colegio profesional** la estructura de acompañamiento que garantiza su **formación** continuada, su fiabilidad como actor profesional.

## ¿Y cuáles son sus puntos fuertes, aquellos que hay que seguir fomentando y desarrollando?

La esencia de la **cultural colegial** la vertebró el acto profesional, sostenido por la **deontología** y **formación** continuada. Estas dos son las columnas que sostienen la estructura colegial, y debemos ponerlas en valor, **reforzarlas**, con el propósito de hacer más sólidos nuestros cimientos teóricos y prácticos. Y que la sociedad lo perciba, lo **valore**, y se **implique**, desde luego. En definitiva, el sentido de profesional recoge la excelencia del conocimiento técnico y científico y el comportamiento **ético** a todos los niveles. No se concibe un profesional si no se da este binomio: conocimientos y comportamiento en **valores**.

## ¿Qué actuaciones se realizarán de cara al próximo Gobierno en defensa del mantenimiento de los Colegios Profesionales?

En línea con el compromiso necesario de las profesiones con la sociedad para que ésta prospere, entendemos que las actuaciones **futuras** de cara al próximo **Gobierno** deberán estar enfocadas a garantizar una **interlocución** clara, que nos permita poder trasladar nuestra visión de las profesiones, de la sociedad, y de las necesidades estructurales detectadas por los distintos sectores profesionales --jurídico, científico, social, técnico, sanitario y económico-- que vertebran **Unión Profesional**. Concretamente he de referirme al aspecto vital que es la colegiación. Las profesiones colegiadas han sido dotadas por el legislador, por los poderes públicos de esta estructura en aras a la defensa de los intereses de la ciudadanía. Este requisito de colegiación para ejercer limita, desde luego de forma muy atenuada, el acceso al ejercicio de las profesiones, pero ello está sobradamente justificado por razones de imperiosa necesidad. Es **proporcionada** la medida de colegiación porque es la garantía de la buena **práctica** profesional. Si no sostenemos este sistema de las profesiones colegiadas, se desvirtuará y afectará al ejercicio de los **derechos ciudadanos**,

---

“La Asociación Transatlántica de Comercio e Inversión -TTIP, en inglés- ha adolecido desde el comienzo de las negociaciones de falta de transparencia, principalmente”

---

que vienen recogidos en la Constitución Española o se derivan de ello, como son el derecho a la salud y al **patrimonio**, y en lo que respecta a este último, específicamente a la **vivienda**, su conservación y administración, donde la ciudadanía española ha depositado un especial esfuerzo del que son conscientes todas las profesiones y, en particular, las que tienen relación con el **ámbito inmobiliario**.

## Ha sido elegido, recientemente, vicepresidente del Consejo Europeo de las Profesiones Liberales -CEPLIS-. ¿Sobre qué se debate actualmente en esta Organización y cuáles son las propuestas de Unión Profesional?

En el Consejo Europeo de las Profesiones Liberales -CEPLIS- trabajamos en el **estudio** y en la **promoción**, tanto a nivel científico como cultural, de información y datos relacionados con el ejercicio y las **políticas** de las profesiones liberales. En este sentido, nuestro objetivo es avanzar hacia una **Europa de las profesiones**, en la que se procure la excelencia profesional en beneficio y garantía de los pacientes, clientes, consumidores y usuarios de los servicios profesionales. Para ello, coordinamos y **defendemos** los intereses de las profesiones liberales europeas implementando las acciones que en cada momento se consideren necesarias y participando en y con todas las organizaciones e instituciones relevantes para la **consecución** de nuestros fines.

Concretamente, en 2016, los tres principales ejes



de debate y de trabajo son el refuerzo de los valores centrales de las profesiones liberales, la optimización de la labor de networking y asuntos públicos y el avance con los procesos legislativos en marcha y en las tendencias que pueden tener impacto en el subsector de las profesiones. Unión Profesional apuesta por la deontología profesional y la formación continua, sea el desarrollo profesional continuo o la valoración periódica de la colegiación, como ejes prioritarios en toda actuación dentro de estas áreas y por el fomento del uso de las nuevas tecnologías para hacer más eficientes las organizaciones colegiales. Descendiendo al terreno, actualmente nos ocupa la promoción de los 'Valores Comunes de las Profesiones Liberales', la transposición en los diferentes Estados de la nueva Directiva de reconocimiento de cualificaciones profesionales y muy especialmente del proceso de evaluación de profesiones reguladas así como de herramientas para la movilidad como la Tarjeta Profesional Europea o los Marcos Comunes de Formación y los Tratados de Libre Comercio en negociación a escala internacional.

### **¿Cómo afectará el TTIP a las profesiones colegiadas en España?**

La Asociación Transatlántica de Comercio e Inversión -TTIP, en inglés- ha adolecido desde el comienzo de las negociaciones de falta de transparencia, principalmente. Ello ha venido acompañado a su vez de confusión acerca del compromiso de mantener los estándares europeos de **seguridad y calidad**, la falta de claridad en la exclusión de los servicios públicos del acuerdo, o la composición de los **tribunales de arbitraje** entre inversores y Estados.

En este sentido, considero que las profesiones no pueden ser ajenas a este proceso y, sobre todo, en la medida en que pueda afectar a su ejercicio profesional y lo más importante: a los **ciudadanos**.

Por ello, como vicepresidente del Consejo Euro-

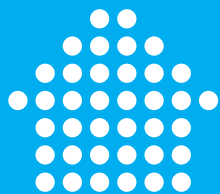
peo de las Profesiones Liberales -CEPLIS- desde el pasado 27 de mayo, querría destacar la publicación de las **recomendaciones** sobre el TTIP que se acordaron en el grupo de trabajo creado a tal efecto sobre procesos **legislativos internacionales** y del que Unión Profesional es coordinadora.

Concretamente, seis recomendaciones que van en la línea para proteger el interés común de las profesiones y la sociedad y que son las siguientes: garantizar que el TTIP **no afectará** al modelo de ejercicio **profesional** en la Unión Europea; articular el **reconocimiento mutuo** de cualificaciones profesionales con los mayores estándares de control y seguridad; otorgar un **mayor papel** en las negociaciones a las organizaciones profesionales europeas; dotar de mayor **independencia y transparencia** al mecanismo ICS -anteriormente conocido como ISDS-; apartar de la negociación aquellos servicios financiados con presupuesto público; y facilitar el acceso a la contratación pública de Estados Unidos a las empresas de servicios profesionales europeas.

### **La transparencia es una demanda social en todos los ámbitos profesionales. UP ya trabaja en ello y los Administradores de Fincas ya tenemos nuestro Portal de Transparencia. ¿Qué nos queda por hacer en esta importante cuestión?**

Creemos especialmente importante favorecer una cultura de la **transparencia** en las organizaciones en general, y en nuestro ámbito en particular. Estamos hablando de la **salud de la democracia**, y queremos dar ejemplo. Sensibilizar mediante sesiones informativas y formativas, difundir las buenas prácticas y dar **respuesta** a dudas que puedan surgir en la **ciudadanía**, en nuestras propias entidades.

Asimismo, tras la firma del convenio entre **Unión Profesional** y el **Consejo de Transparencia y Buen Gobierno**, ambas instituciones estamos centradas en la elaboración de una guía de transparencia específica para las corporaciones colegiales ●



# Administradores de Fincas PROPIEDAD HORIZONTAL

---

## PROPIEDAD HORIZONTAL

---

# Certificado del estado de deudas con la comunidad y avances tecnológicos

En las escrituras de compraventa de fincas en régimen de propiedad horizontal, lo habitual es que la parte compradora exonere a la vendedora del deber de aportar la certificación sobre el estado de deudas del inmueble que se transmite, al adolecer ésta de alguno de los requisitos exigidos, siendo los defectos más frecuentes la falta del visto bueno del presidente o la expedición por el Administrador que no ejerce las funciones de secretario de la comunidad.

---

CARMEN GARCÍA-BERBEL MOLINA  
Oficial de notaría, Abogada y Administradora de Fincas



## 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)



**E**l tercer párrafo del apartado e) del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal -en lo sucesivo LPH-, literalmente señala: “En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión”.

## PROBLEMA DE LA ACREDITACIÓN

Aún en los supuestos de encontrarnos con un **certificado** debidamente expedido, se plantea el problema de la **acreditación**, al notario, de la identidad y cargo de las personas que **firman** el documento; se argumenta cómo saber si los sujetos implicados son quienes dicen ser y ostentar los cargos que se indican, si no comparecen en la notaría y exhiben el **Libro de Actas**, debidamente legalizado en el **Registro de la Propiedad**, para realizar las comprobaciones ad hoc y cotejar las firmas con sus respectivos documentos de identidad. Si bien, esta cuestión debería haber quedado mejor clarificada, no considero que estos extremos deban condicionar la **autorización** del contrato porque, del tenor literal del precepto transcrito, el **fedatario público** no resulta obligado a legitimar las firmas, como si ocurre, por ejemplo, conforme a lo establecido en el artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, con los certificados técnicos que se deben expedir para las declaraciones



---

“El Administrador de Fincas Colegiado ha de procurar que el adquirente conozca la situación real del inmueble que va a comprar y hacer alusión a las derramas acordadas que no se hayan devengado”

---

de **obra nueva**. Así mismo, en las escrituras, se pueden arbitrar fórmulas que evidencien que la fe notarial no abarca a lo que es el certificado en sí, que no tendrá otro valor que el que pueda tener en relación a las partes.

## ENTIDADES BANCARIAS Y MOROSIDAD

En el entorno económico actual, en que los titulares de muchos inmuebles son **entidades bancarias** y en el que se ha producido un importante incremento de la **morosidad** en las comunidades de propietarios, el certificado de deuda, cobra especial relevancia, ya no sólo desde un punto de vista formal, para observar la disposición legal sino para, además, **proteger la seguridad jurídica** y los intereses de los compradores, máxime cuando la reforma introducida en la LPH por la disposición final primera de la **Ley 8/2013, de 26 de junio**, de rehabilitación, regeneración y reno-

vación urbanas, amplia el plazo de la **afección del** piso o local al pago de las cantidades adeudadas para el sostenimiento de los gastos generales, por los anteriores titulares, de **un año a tres**.

En otro orden de cosas, conviene poner de relieve que la normativa habla del “**estado de deudas**” y no dice nada en relación a las **derramas extraordinarias aprobadas**, no exigibles, conforme al acuerdo, en el momento de la expedición del certificado. Pienso, que el Administrador, en su vocación de servicio a la sociedad, debe velar por salvaguardar los derechos de los **consumidores** en los negocios jurídicos, en los que su actuación tenga alguna trascendencia, procurando que el adquirente **conozca** la situación real del inmueble que va a comprar, en la parcela que le atañe y, en este sentido, ir más allá de la literalidad de la regulación y hacer **alusión** a las derramas acordadas que no se hayan **devengado**. No podemos perder de vista que esta cuestión, regulada de una manera deficiente y confusa, a mi entender, tras la reforma del artículo 17.11 de la LPH operada por la Ley 8/2013, es una fuente importante de **con-**

**flictos**, que ocasiona que muchos compradores se consideren estafados y que sería de fácil solución con la **expedición**, por el profesional, de un **certificado riguroso**, en el que se hiciera constar el estado de la finca en cuanto a gastos generales, derramas pendientes de pago al tiempo de celebrarse la transmisión y situación de los últimos recibos girados a entidades bancarias o de crédito cuando se trate de recibos cargados en cuenta. Traigo este último punto a colación porque, si bien, entiendo que la **responsabilidad** del Administrador **está a salvo**, con la documentación contable que lo avale, la normativa bancaria deja un plazo para proceder a la **devolución** de recibos domiciliados, de modo que al despachar la certificación la cuota pueda estar pagada y con posterioridad se devuelva por orden expresa del transmitente.

Expuesto lo anterior, no resulta adecuado liberar al transmitente de la obligación introducida con la modificación de la LPH operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, como medida preventiva para, con posterioridad, evitar ejercer acciones judiciales ●



## Convenio de Colaboración

Recientemente se firmaba un convenio marco de colaboración entre el Consejo General del Notariado y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, para el desarrollo de proyectos de acciones de **interés mutuo**, en virtud del cual las notarias pueden obtener **telemáticamente** el certificado del estado de las deudas de un propietario con la comunidad, **firmado electrónicamente** por el Administrador.

Celebro la firma de dicho Convenio, propiciado por los **avances tecnológicos**, que facilitará a los compradores estar informados del estado de deudas con la Comunidad de Propietarios del inmueble que adquieren. Espero que esta colaboración, también, en breve, se extienda, previa autorización al notario de las partes o adoptando las cautelas procedentes para no entrar en conflicto con la Ley de Protección de Datos, a la **comunicación** a la que se refiere el apartado i) del artículo 9 de la LPH y que, ambas Corporaciones, trabajen y aboguen por una **reforma de la LPH** acorde con la realidad, con las necesidades concretas de las partes y subsane la **deficiente** redacción de algunos artículos.

# Incumplimiento del comunero de dar el domicilio a efectos de notificaciones

Una de las cuestiones más interesantes en el ámbito de la Propiedad Horizontal es la relativa a los actos de comunicación. Los Administradores de Fincas Colegiados asumen que comunicarse con los comuneros es una de las tareas más preocupantes en una comunidad. ¿Qué pasará si no hago bien las comunicaciones? ¿Y si no les llegan bien? ¿Es válido el buzoneo? ¿Qué pasa si dos comuneros se divorcian? ¿Debo mandar comunicaciones a ambos? ¿Hace falta la fehaciencia en el acto de comunicación?

---

Vicente Magro Servet  
Presidente Audiencia Provincial Alicante

Si no es posible la localización del comunero en el **domicilio indicado** por éste a efectos de notificaciones -o en su defecto en el piso o local- se aplica el art. 9.1 h) LPH que señala que: “Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá **realizada** mediante la **colocación** de la **comunicación** correspondiente en el **tablón** de **anuncios** de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente”. Por ello, si el comunero no facilita domicilio se debe ir al tablón.

No existe, en la LPH, una regulación específica acerca del lugar en el que ubicar el tablón de anuncios, pero debe entenderse que debe hacerse en un lugar “**visible**”, al que todos puedan **acceder**. Ello da lugar a **problemas** en comunidades con varios bloques o portales, en cuyo caso la solución es que en cada bloque o portal deben indicarse las comunicaciones que por este conducto quieren llevarse a cabo. Por ello, lo más correcto en casos de comunidades con problemas para ubicar un punto común es ubicarlo en **cada portal** o zona donde esté **cada bloque** y que al mismo tiempo se comunique a los comuneros su ubicación, sin que sea preciso un acuerdo en **Junta** con respecto al lugar donde se ubique. El **comunero** que no fuera notificado y no **leyera el tablón** no podría ampararse en falta de información, ya que el Administrador de Fincas Colegiado habría ex-

---

“El comunero que no fuera notificado y no leyera el tablón no podría ampararse en falta de información”

---

# Sumamos confort Ahorraremos energía

## Soluciones energéticas a medida

Instalaciones de alta eficiencia energética

Gestión y optimización energética

Individualización del consumo

Ahorro en las tarifas y suministro de gas

Mejora de la envolvente térmica del edificio

Mantenimiento preventivo y correctivo



**Ahorros certificados por una entidad independiente**

Gestionamos todas las subvenciones existentes. Financiación al menor coste



**91 396 03 03**

[WWW.REMICA.ES](http://WWW.REMICA.ES)



**remica**  
Servicios Energéticos



tendido diligencia acerca del lugar o lugares “visibles” donde se encontraba, sin que la comunidad pueda llegar a más que lo que le marca la LPH, ya que ésta no exige una constancia plural en **varios lugares** del tablón de anuncios, sino **adoptar** las medidas **lógicas** y **adecuadas** para intentar una correcta **publicidad**.

## COMUNICAR EN CASOS DE SEPARACIÓN Y/O DIVORCIO

En estos casos lo correcto sería que el comunero que va a residir en el inmueble presente un **escrito** firmado también por el otro **cotitular** a la comunidad, en el que les traslade que, a los efectos del art. 15 LPH, éste será el representante del **proindiviso**. Para ello la comunidad le trasladará los actos de comunicación que fueren procedentes sin que el otro comunero, que no usa el inmueble, tenga **derecho** a que reciba las comunicaciones de la **comunidad**, ya que los supuestos de **separación** y **divorcio** no son vinculantes para la

comunidad y ésta **no está obligada** a enviar dos actos de comunicación a los dos ex cónyuges o ex parejas, por mucho que alguno de ellos lo interese, ya que la separación o divorcio no le confiere **al no usuario** un **derecho conjunto de información** con el que lo usa. Para el supuesto de que no se lleve a cabo esta comunicación a la comunidad acerca de quién es el representante del proindiviso, a los efectos legales, resultará que la comunidad seguirá enviando los actos de comunicación **al inmueble** donde está sito el **piso** o **local**, sin que esté obligado a llevarlo a cabo en otro **domicilio**, salvo que, eso sí, exista un escrito conjunto

---

“El comunero que va a residir en el inmueble debe presentar un escrito, firmado también por el otro cotitular a la comunidad, en el que les traslade que será el representante del proindiviso”

---



firmado por los dos en el que conste quien es el representante a los efectos de seguir recibiendo las notificaciones de la comunidad. Con ello, en el caso de **impugnación judicial**, la comunidad opondría la **ausencia absoluta** de comunicación de que él era el representante del proindiviso a los efectos del art. 15 LPH.

## ACTO DE COMUNICACIÓN Y ARRENDATARIOS

El hecho de que el **inquilino** tenga concedido el derecho de **asistencia** a las **juntas** por contrato o por documento de delegación, no quiere decir que también las comunicaciones se lleven a cabo con él. Y ello, aunque lo diga el contrato, ya que éstas se deben seguir haciendo en **el domicilio** designado por el **titular** a efectos de **notificaciones** y este **no es delegable** en el **inquilino** en ningún caso. En estos casos lo que debe hacer el titular es trasladar al inquilino la fecha de la junta, pero ni éste ni aquél podrán exigir al Administrador de Fincas que se le **comunique** al **inquilino** la fecha de la **junta** basándose en la existencia de un contrato en el que consta la transferencia al inquilino del derecho de representación, habida cuenta que la comunidad solo tiene la obligación de realizar las notificaciones al titular del inmueble, nunca a terceros usuarios del mismo.

La comunidad deberá seguir intentando los actos de comunicación con el titular del inmueble, ya que si aceptara llevar a efecto el acto de comunicación con el inquilino podría darse la circunstancia de que, como la comunidad debe realizar las notificaciones en la forma establecida en el art. 9 LPH en relación con el art. 16.2 LPH, ya que siempre se refiere al titular del inmueble, y no está admitida la “delegación” de esta circunstancia que la comunidad no puede diferir a tercero que no reúna la condición de “propietario”. De hacerlo se expone a que el **titular impugne** la junta por **falta de convocatoria en legal forma**, con lo que las convocatorias a juntas y las notificaciones de las actas de las juntas se deben seguir enviando al

**domicilio del titular**, que lo será el que este haya facilitado en el caso de contrato de arrendamiento, o en el propio piso o local en el caso de silencio del titular de vivir en otro inmueble, ya que si éste nada ha manifestado a la comunidad se presume que sigue residiendo en la comunidad y si ha comunicado la existencia del **arrendamiento**, pero no el nuevo domicilio particular, la situación será la misma.

## COMUNICACIONES EN EL PROPIO INMUEBLE

Así, si un comunero hace un contrato de **arrendamiento** con una persona, no es correcto que pacte en contrato que las **notificaciones** las recibirá el **inquilino**, ya que el hecho de que el inquilino tenga concedido este derecho por contrato de arrendamiento no quiere decir que también las comunicaciones se lleven a cabo con él. Es **delegable** por **contrato** la **asistencia a la junta**, pero no el derecho a recibir las notificaciones que se reciben siempre para el titular no para el inquilino. Pero si el **titular no ha comunicado** fehacientemente al Administrador de Fincas su nuevo domicilio a efectos de notificaciones, como le compete por el art. 9.1, h) LPH, se intentará en el **piso o local** y en su defecto se irá al tablón de anuncios.

Así, en el caso de no conocerse el nuevo domicilio del titular, indudablemente, la comunidad debe seguir realizando las comunicaciones en el propio inmueble, ya que es obligación del propietario co-

---

●

“En el caso de no conocerse el nuevo domicilio del titular, indudablemente, la comunidad debe seguir realizando las comunicaciones en el propio inmueble.”

---

●

municar su nuevo domicilio y si lo **incumple** debe correr con este **incumplimiento**, por lo que no podrá **alegar** que el **arrendatario** no le dio traslado de las **comunicaciones** si es él quien **incumplió** su deber de comunicación del domicilio personal a efectos de comunicaciones. Este criterio consta también en la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 28 Jun. 2007.

Por todo ello, las notificaciones y citaciones practicadas con el ocupante del piso o local surtirán igual efecto que si se hubiesen practicado directamente con el propietario cuando:

1º.-) El propietario haya incumplido previamente la obligación de **comunicar** un domicilio, o que la notificación en el domicilio designado no haya surtido efecto -no se ha localizado o ha sido devuelto por el Servicio de Correos-.

2º.-) El piso o local esté **ocupado** por una **persona distinta del propietario** que le permite detentar

---

“El hecho de que el inquilino tenga concedido este derecho por contrato de arrendamiento no quiere decir que también las comunicaciones se lleven a cabo con él”

---

su posesión mediata en virtud de una relación obligatoria -arrendatario, comodatario-, en virtud de un derecho real -usufructo, usuario, habitaciónista- o por mera tolerancia del propietario -precarista-; también incluye a cualquier persona que conviva en el piso con el propietario o que sea empleado suyo.

3º.-) La práctica de la notificación o citación se llevará a cabo con el ocupante en el propio piso o local ●



## Notificaciones o requerimientos por medio del tercero de confianza

Es válido y positivo realizar estos actos con **empresas** que existen hoy en día denominadas “**tercero de confianza**” que acreditan la notificación en casos como el que nos ocupa. Las notificaciones realizadas por empresas de tercero de confianza tienen **validez jurídica** porque están admitidas por la **Ley 34/2002, de 11 de julio de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico**, que incorpora al ordenamiento jurídico español la **Directiva 2000/31/CE**, de 8 de junio del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a determinados aspectos de los servicios de la sociedad de la información y en particular del comercio electrónico.

Uno de los aspectos más importantes de la Ley es la regulación de la contratación por **vía electrónica** afirmándose la **equivalencia** entre los contratos en **soporte papel** y los **contratos electrónicos**. En el artículo 25 crea la figura de los terceros de confianza, figura que podría ser utilizada por las partes de un contrato para archivar en soporte informático por un plazo mínimo de **5 años**, las declaraciones de voluntad de las partes, consignando la fecha y hora en que dichas declaraciones tuvieron lugar, siendo el **documento electrónico** admisible en **juicio** como prueba **documental**.

# Reclamación directa al causante de los daños en elementos comunes

Establece el art. 9 de la LPH -incluso en su regulación efectuada por Ley 8/2013- que es obligación de cada propietario: respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos. El Libro V del Código Civil de Catalunya establece la misma obligación en sus art. 553-42 y apartado 47.

---

**JOAQUIM MARTÍ MARTÍ**  
Abogado  
Profesor en cursos de formación

Asimismo, a la Comunidad le corresponde el **mantenimiento** y **conservación** de los elementos comunes que no se hayan atribuido un **uso exclusivo** a los propietarios; por tanto, responde de su mantenimiento y reparación a no ser que el **daño** o desperfecto se deba a un **mal uso** por parte de un propietario.

De dichas premisas, cabe deducir que los desperfectos en elementos comunes, provocados por un mal uso o falta de diligencia o cuidado por parte de un propietario -u ocupante-, son atribuibles a éste y el coste de la **reparación** será de su cargo, pudiendo la Comunidad de Propietarios **reclamarle** el importe de la **reparación** que se haya encargado al industrial que decida la Comunidad.

Hasta aquí nada de particular, si no fuera por el contenido de la **Sentencia de la Sección 13ª de la AP de Barcelona de 17 de febrero de 2016** -rec. 73/2015- que establece que la **propietaria** de una **vivienda** que compró un frigorífico **no es responsable** de los daños que su **transporte** causó en la **escalera** comunitaria.

## RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO EN LOS DAÑOS A ELEMENTOS COMUNES

Como criterio general, hay que mantener el principio de que es el **propietario** el que debe responder de los **daños** en los elementos comunes que han causado los **ocupantes** de su piso o sus inquilinos. Ello permite a la Comunidad de Propietarios no tener que indagar quién ha sido el ocupante del piso o local causante del daño o quién es el inquilino del citado piso o local.

En definitiva, la Comunidad **no está obligada** a la averiguación del causante del daño, y le basta con **requerir** al propietario para que se haga cargo.

Es habitual que las Comunidades de Propietarios **padezcan daños** en traslados de muebles, **obras** en pisos y demás. En estos casos, no se precisan grandes

averiguaciones del causante de la rotura del aplique del rellano, o de los desperfectos en el ascensor y/o suelo del propio rellano, etc. Basta una leve carga de la **prueba** de las comunidades para poder **imputar al propietario** el coste de los daños.

La reclamación, no obstante, debe hacerse en forma correcta, **justificando** el **importe** de la reparación del desperfecto, y **reclamando** el importe al propietario. En caso de desatención de la reclamación, debería instarse demanda judicial en este sentido y finalidad.

## LA EXCEPCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO

El supuesto de hecho de la referida **Sentencia** no difiere mucho de la generalidad de los casos descritos. La Comunidad de Propietarios reclama 5.033,60 € en concepto de **reparación de daños** en el **paramento** y **paredes** de la **escalera comunitaria** fruto de los daños por el traslado de un frigorífico por **empresa de transporte** contratada por la propietaria de una de las viviendas del edificio.

Tras la acreditación de la procedencia de los daños y del coste de la reparación, el **Juzgado** de primera instancia **condena** a pagar dicha cantidad a la **propietaria** de la vivienda, siguiendo el criterio jurisprudencial de la responsabilidad extracontractual por culpa **“in eligendo”** o **“in vigilando”**.

---

“En los casos en que los propietarios hayan encargado a unos profesionales unos trabajos en su vivienda o local y el daño sea directamente imputable a ellos, la reclamación deberá dirigirse contra estos y no contra los propietarios”

---

Ciertamente, los daños los había producido un tercero ajeno a la propiedad del piso y a sus ocupantes, pero era más cierto que el daño se había causado bajo la actuación encargada por la propietaria. Ésta, además, podría repetir frente al verdadero causante del daño, el coste de la reparación satisfecha a la Comunidad de Propietarios.

Pues bien, la **Sección 13ª de la AP de Barcelona**, revoca la Sentencia de instancia, estima el Recurso de Apelación de la propietaria y **desestima** la reclamación efectuada por la Comunidad de Propietarios, imponiéndole además las **costas procesales**. **Excesivo castigo**, nos parece, para una Comunidad de Propietarios que se limita a reclamar lo que parece lógico. Otra cosa es que la Sección 13ª decida **cambiar de criterio** y de parecer, lo que no es equiparable con la temeridad en la reclamación por parte de la Comunidad de Propietarios.

Para la **Sección 13ª de la AP de Barcelona**, la acción amparada en el artículo 1903 del Código Civil (reclamación por culpa extracontractual) no se puede apreciar en un **particular** que actúa sin ánimo de lucro encargando un determinado servicio u obra a un **profesional** del ramo sin reservarse ningún tipo de dirección y/o sin que exista dependencia jerárquica o **subordinación**.

## CONTRATAR PROFESIONALES EXPERTOS

Señala la Sala que, en estos casos, se dice que no se puede exigir mayor diligencia que la de contratar a los profesionales expertos, lo que **exime de responsabilidad**, salvo que el propietario se hubiera reservado la vigilancia o participación en los trabajos del contratado -SSTS de 9 de julio de 1984, 27 de noviembre de 1993, 4 de abril de 1997, 11 de junio de 1998, 29 de septiembre de 2000, 12 y 30 de marzo de 2001 y 1 de abril de 2004-. Así, en relación con el contrato de obra, la jurisprudencia viene admitiendo, cuando las obras productoras

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

**30%\*** 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.

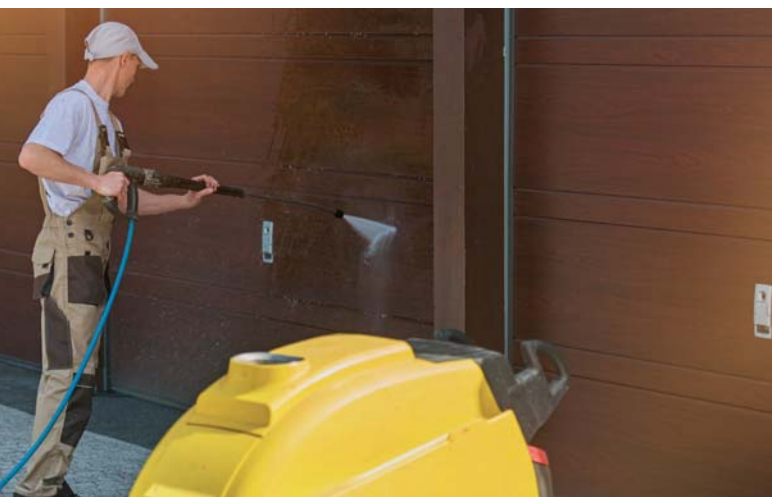


Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**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.



de la causación de los daños se realizan en virtud de un **contrato de obra** o **empresa concertada** entre el dueño de la obra y el profesional y no existiendo relación de jerarquía o subordinación entre el causante material del daño y el comitente, que sea la **empresa** quien, al amparo de lo dispuesto en el art. 1.903 del Código Civil, deba **responder** por los daños causados por sus operarios, y no así el comitente.

En cuanto a la **conducta** de la propietaria, para la Sala, la **demandada** no tenía **ningún dominio** sobre las maniobras de **entrega y transporte** de los frigoríficos, servicio que encomendó a los profesionales correspondientes, quienes por su experiencia, si consideraban que la maniobra entrañaba un riesgo de daño para el inmueble, debían adoptar las **precauciones adecuadas** o, en última instancia, haberse **abstenido** de realizarla.

Concluye la Sala, que en el caso de autos, del propio relato fáctico descrito en la demanda en el que están conformes las partes, se desprende que la **propietaria** se limitó a **adquirir** un frigorífico de un vendedor/instalador profesional de electrodomésticos quien también ofrecía, dentro de sus **servicios**, la entrega e **instalación** de la nevera nueva, y la retirada de la preexistente, profesional que actuó con independencia y cuyos operarios arrastraron sendos frigoríficos por la escalera comunitaria sin adoptar las **mínimas precauciones** existentes, como hubiera sido la simple colocación de una manta que impidiera las rozaduras. No consta que en estas maniobras la demandada tuviera intervención alguna.

---

“En cuanto a la conducta de la propietaria, la demanda no tenía ningún dominio sobre las maniobras de entrega y transporte, servicio que encomendó a los profesionales correspondientes”

---

## IMPUTACIÓN Y RESPONSABILIDAD

Así, a la luz de la doctrina jurisprudencial que entiende esa Sala de aplicación, a la comitente, -propietaria-demandada-, no puede serle **imputada** responsabilidad de ningún tipo pues ningún dominio tenía sobre las maniobras de entrega y transporte de los frigoríficos, servicio que encomendó a los referidos profesionales, quienes, precisamente en razón de su experiencia, si consideraban que la maniobra entrañaba un riesgo de daño para el inmueble, debían adoptar las precauciones adecuadas o, en última instancia, haberse **abstenido** de **realizarla**.

Incluso la Sala **discrepa** del criterio de la juzgadora de primera instancia, y no observa que sea **imputable** a la demandada una actitud **desidiosa** u obstativa a la reparación del daño, pues consta que facilitó a la Comunidad de Propietarios los **datos** de la empresa vendedora e instaladora del frigorífico, a la que directamente pudo haber **demandado** la Comunidad. Y es que, el hecho de que cualquier comunero pueda ejercer en protección de los elementos comunes cualquier acción en beneficio de la Comunidad, es una **facultad** pero no una **obligación**, esto es, no puede configurarse **como** una carga **procesal** que, de no atenderse, determine la **responsabilidad** del **condómino**, como parece argumentarse en la resolución recurrida ●



## Conclusión

Habrà que advertir a las Comunidades de Propietarios que en los casos en que los propietarios hayan **encargado** a unos **profesionales** unos **trabajos** en su **vivienda** o **local** y el **daño** sea directamente imputable a ellos, la **reclamaci3n** deberà dirigirse contra **estos** y **NO** contra los **propietarios**.

Ahora bien, el **deber** de los propietarios radicarà en **facilitar** a la Comunidad los **datos** completos de los industriales, así como la prueba de la actuaci3n, facilitando **facturas**, **presupuestos** y demàs documentos donde se acredite el alcance y contenido del encargo, así como la **responsabilidad** en las actuaciones, proponiéndose incluso como testigos en caso de actuaci3n judicial. Es decir, es el propietario contratante el que debe probar en juicio los hechos que le exoneran y que son los mismos que culpan al demandado.

Lo lamentable del supuesto de autos es que, actuando la Comunidad de forma **diligente**, el resultado del pleito fuera tan **costoso** para la Comunidad -en forma de costas procesales- como los daños padecidos en las paredes y suelo de la finca.

**ROLLTORE PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

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

**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 instalaci3n de todo tipo de puertas (industriales, residenciales, comerciales y peatonales) y barreras electrohidráulicas.
- Mantenimiento y revisi3n de puertas automàticas.
- Reparaci3n y sustituci3n de piezas sujetas a desgaste.
- Adaptaciones a la normativa de puertas ya instaladas.

# Administradores de Fincas y Notarios: historia de una cooperación necesaria

La primera Ley de Propiedad Horizontal vio la luz, como todos sabemos, el 21 de julio de 1960. Ese día nació como operador jurídico una figura que hacía mucho tiempo ya que formaba parte de los agentes que otorgaban soporte jurídico a lo que jurídicamente necesitaba ser regulado: Los Administradores de Fincas en las relaciones vecinales haciendo vivibles los mayores semilleros de conflictos que el desarrollismo y la concentración urbanística habían provocado, las fincas de vecinos.

CÉSAR BELDA CASANOVA  
Decano del Colegio Notarial de Valencia



Los notarios, por nuestra parte, creíamos cumplida nuestra **labor** de **seguridad jurídica preventiva** cristalizando en el momento del nacimiento de la finca al mundo jurídico -el otorgamiento de la escritura de división horizontal- unos **estatutos**, con mayor o menor rigor o detalle, que prevendrían, como si de una vacuna se tratara, las cuestiones a **dirimir** en el día a día. **Pequeñas Cartas Magnas** que paliarían la necesaria **esclerosis** de la Ley, demasiado deudora de nuestra tradición romana y nuestra comunidad por cuotas.

Así las cosas durante los siguientes **cincuenta años** las dos Corporaciones han discurrido en paralelo. Pero en un paralelo **amistoso, curvo**, de **voluntad concurrente**.

## IMPAGOS A LA COMUNIDAD

Para los notarios pronto fue evidente que el cargo de **secretario** debería corresponder por ley natural al **profesional Administrador** que no solo custodiaba la documentación sino que la **creaba**; que las **certificaciones de las actas** debían gozar de un peso específico superior, máxime cuando la ausencia de **personalidad jurídica** de las comunidades de vecinos tenía que venir reforzada por fórmulas sino fehacientes, al menos **fidedignas**; y que esas fórmulas tenían que venir amparadas por un control no solo en el recuento de los sujetos sino en la **deontología** que necesariamente cabía exigir para función tan trascendental. Control que solo podía venir garantizado por la existencia de un **Colegio Profesional**.



Pero también para los Administradores se fue haciendo cada vez más necesaria la **intervención notarial**: la **afección** de los inmuebles al pago de los gastos vecinales cada vez más extensa, la necesaria **certificación** de presidente y secretario, o la proliferación de las **reclamaciones** contra vecinos que la crisis ha puesto tristemente de moda por **impagos** a la comunidad no han hecho sino aproximar la **interrelación** hasta el punto en el que afortunadamente nos encontramos y que nos ha permitido elaborar una **plataforma** conjunta que facilite, con el uso de la **firma electrónica**, el envío de los certificados de los Administradores de Fincas antes de la autorización de las **escrituras** de compraventa.

## RETOS POR CUMPLIR

Lejos de lo que pueda parecer, desde mi punto de vista, esto no constituye más que un **primer paso**. Quedan muchos **retos** por cumplir. Retos

que en algunos casos ya hemos **afrontado** entre nuestros dos Cuerpos exclusivamente, como la necesidad de que los **certificados de deudas** solo puedan ser emitidos telemáticamente por Administradores Colegiados. Y hay otros que tendrán que ser pedidos **conjuntamente** a la **Administración**, como que el certificado de deudas pueda venir expedido **exclusivamente** por el **Administrador de la Comunidad**, que es quien controla la contabilidad y cuya responsabilidad deontológica colegiada es, sin duda alguna, suficiente **garantía**. O el hecho de que los **notarios** podamos levantar **actas de las juntas** cuando así se nos solicite por el Administrador, como ya existe en la **normativa catalana**.

Pero lo cierto y verdad es que estamos en el camino adecuado. Y ambas Corporaciones tenemos motivo para alegrarnos por ello●

**Nota: Consulta Convenio firmado con el Consejo General de Notariado en [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org).**

## 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](mailto:comercial@multienergia.es)

  
multienergía  
verde  
Luz | Gas  
[www.multienergia.es](http://www.multienergia.es)

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria  
Paseo Independencia 24-26, 8º 4º C.P. 50004 Zaragoza



**MUTUA DE PROPIETARIOS**  
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

**¿Quieres aumentar  
un 50% los beneficios  
de tu negocio?**

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

Llámanos y te explicaremos como hemos  
ayudado a compañeros tuyos a conseguirlo

**93 487 30 20 / 91 826 40 04**

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



# ESPECIAL

---

**LOS ADMINISTRADORES  
DE FINCAS COLEGIADOS  
SOLICITAN LA APROBACIÓN  
URGENTE DE UNA NUEVA LEY  
DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

---



**La actual LPH ha sido modificada en nueve ocasiones y se ha convertido en una norma de veinticuatro artículos, tres de ellos sin contenido. “Casi tres años después de la última reforma en 2013, ésta no ha satisfecho a nadie, ni a la Administración que no ha logrado el impulso de la rehabilitación de los inmuebles, ni a los Administradores de Fincas Colegiados porque está costando mucho aplicarla en un contexto económico y laboral en crisis”, afirma el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Salvador Díez.**

---

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y Periodista

**S**e propone que la finca quede afecta, independientemente de quién sea el propietario, hasta un total **de cinco años**, de forma que el plazo de reclamación quede establecido y se extienda a la **parte vencida** de la anualidad en curso y los **cuatro años anteriores**.

La venta de los inmuebles con morosidad es una fuente de conflicto permanente entre la Comunidad de Propietarios y el comprador que, en muchas ocasiones, ignora cómo tiene que actuar para conocer si el **inmueble** que va a **adquirir** tiene **deudas** o **no**. Por ello también se solicita que el certificado de deudas no solo se limite a la deuda

**líquida, vencida** y exigible, sino que se amplíe a las **cuotas ya aprobadas** en Juntas de Propietarios y que **consten en acta**, aunque no fueran todavía, en el momento de su solicitud del pago de la deuda, vencidas y exigibles.

## PRIVACIÓN TEMPORAL DEL USO DE INSTALACIONES

Que la Comunidad de Propietarios pueda establecer **medidas disuasorias** frente a la **morosidad** es otra de las propuestas que realizan los Administradores de Fincas Colegiados, y pueden establecerse como tales el establecimiento de **intereses** o la **privación temporal del uso de servicios o instalaciones** no necesarias para la habitabilidad de los inmuebles, además de mantener la ya existente de poder asistir a las Juntas de Propietarios con voz pero sin derecho a voto.

Con el objetivo de fomentar la cultura del **ahorro** en las comunidades de propietarios y poder afrontar los procesos de rehabilitación, se propone la constitución de un **fondo de reserva** equivalente al 5% del presupuesto **anual** con carácter **acumulativo**, es decir, que cada año se recaude dicho fondo y se sume al existente del período anterior. Este fondo se podrá utilizar para atender gastos de la comunidad de carácter **urgente**, y se podrá aplicar también para obras **extraordinarias**.

Se propone una reforma profunda de la organización de la comunidad, que incorpora la **supresión** de la obligación de la **doble convocatoria** para la celebración de las Juntas; flexibilización del régimen de asistencia y de adopción de acuerdos en relación con las **mayorías exigidas** y limitación de la exigencia de la **unanimidad** a supuestos concretos. Asimismo, se proponen medidas clarificadoras relativas a la **identificación** de los elementos **comunes** y **privativos**, procomunales y comunes de uso privativo, así como a la **responsabilidad** de los propietarios respecto de cada uno de ellos, a fin de evitar o reducir la **conflictividad** que en las comunidades se genera habitualmente respecto a éstos.

Es necesaria la incorporación de las nuevas **tecnologías** para la remisión de las **convocatorias**, de las **actas** y los **requerimientos** promoviendo así las mejoras en la comunicación, el **ahorro** económico y la **rapidez**, sin merma de las garantías necesarias. Se propone que la asistencia a la junta se pueda realizar por otros medios telemáticos de comunicación, entre ellos, que se pueda **participar virtualmente**, con lo que se fomentaría la implicación directa de los propietarios en la toma de **decisiones comunes**.

Sobre la **mediación** y **arbitraje** como sistemas alternativos y complementarios de resolución extrajudicial de conflictos, la propuesta es **recoger**, explícitamente, estos mecanismos de resolución en la Ley de **Propiedad Horizontal**, y los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y su Consejo General promoverán la inclusión de **cláusulas estatutarias** en las Comunidades de Propietarios que prevean dichas alternativas a la vía judicial en relación a conflictos todavía no surgidos, como medio eficaz de una efectiva implementación de tales sistemas.

## REGULACIÓN PROFESIONAL ADECUADA

El 80 % de los ciudadanos residen en inmuebles organizados en régimen de propiedad horizontal. Los Administradores de Fincas Colegiados son los **responsables** de su gestión y además del cuidado del principal bien material que tienen los ciudadanos: su **vivienda**. Estos profesionales ejecutan las actuaciones necesarias para el funcionamiento y mantenimiento de los servicios existentes en los diferentes edificios y urbanizaciones en régimen de propiedad o de arrendamiento, la **convivencia** de los vecinos y residentes y la **conservación** y **mejora** del patrimonio inmobiliario. Su actividad garantiza la correcta prestación de sus **servicios esenciales**, incluidos los de **telecomunicación**, su aprovechamiento y adaptación a la normativa de **eficiencia** energética y demás exigencias que requiere una normativa regulatoria en permanente revisión. Y con un volumen de actividad que, en su conjunto se estima en un **4% del PIB** de nuestro país●

## Propuestas de reforma LPH

### REGIMEN LPH: TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS

#### PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA

La exigencia relativa al principio de "seguridad jurídica" implica que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que se legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a que atenerse (stc 46/1990, de 15 de marzo fj4).

✳ Exposición de motivos



### REGIMEN LPH: TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS

#### BASE 1: CALIFICACION DE ELEMENTOS COMUNES

Hay **tres conceptos** que deben quedar claramente definidos en la ley:

- ✳ Elementos **comunes**
- ✳ Elementos **procomunales**
- ✳ Elementos **privativos**



# Propuestas de reforma LPH


**REGIMEN LPH:**  
**TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS**

**ELEMENTOS COMUNES: POR SU NATURALEZA Y DESTINO**

- ✳ Regulación actual.
- ✳ Insuficiente **definición**.

CARACTERÍSTICAS:

- ✳ Proindiviso de Intento.
- ✳ Participación en gastos
- ✳ Quorum para modificar su calificación.




**REGIMEN LPH:**  
**TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS**

**ELEMENTOS COMUNES: POR SU DESTINO (Procomunales)**

CARACTERÍSTICAS:

- ✳ Proindiviso de intento.
- ✳ Participación en gastos.
- ✳ Quórum para modificar:
  - ✳ Su calificación
  - ✳ Su destino




**REGIMEN LPH:**  
**TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS**

**BIENES PRIVATIVOS:**

- ✳ Bienes privativos **delimitados**.
- ✳ Bienes privativos **anejos**.

CARACTERÍSTICAS:

- ✳ Participación en Gastos.
- ✳ Exclusión de gastos comunitarios. (servicios en los que no participa).
- ✳ Responsabilidad de mantenimiento de servicio privativo, aunque esté situado (en todo o en parte) en elemento común.
- ✳ Especial referencia a usos privativos de elementos comunes. Procedimiento.



**REGIMEN LPH:**  
**TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS**

**BASE 2: DISTINCION CONCEPTUAL DE DISTINTOS GRUPOS DE GASTOS**

Vinculado con el concepto de **Calificación** de elementos


- ✳ Gastos **comunes**
- ✳ Gastos **procomunales**
- ✳ Gastos **privativos**
- ✳ Especial referencia a **Fondo de Reserva**
  - ✳ **Obligatoriedad** de constitución.
  - ✳ Carácter **acumulativo**.
  - ✳ Contabilización.



**REGIMEN LPH:**  
**TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS**

**BASE 3: DISTINCION Y DEFINICION FONDOS COMUNITARIOS**


- ✳ Vinculado a los anteriores **conceptos**.
  - ✳ Fondos **ordinarios**.
  - ✳ Fondos **procomunales**.
  - ✳ Contabilización.
- ✳ **Fondo de reserva**.
- ✳ **Saldos** resultantes de liquidación.



**REGIMEN LPH:**  
**TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS**

**BASE 4: ELIMINACION A REFERENCIAS LEGISLATIVAS**

- ✳ Ley de renovación, rehabilitación y regeneración urbana.
- ✳ Texto refundido ley del suelo.
  - ✳ Reforma forzada de la LPH.
  - ✳ Asincronía.



# Propuestas de reforma LPH

## REGIMEN LPH:

### TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS

#### BASE 5: SISTEMAS DE COMUNICACIÓN, VIA TELEMÁTICA

Regulación actual.

- ✳ Formas de notificación actualizadas.
- ✳ Juntas por video conferencia.



## ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

#### BASE 6: CONVOCATORIA, ASISTENCIA A JUNTA

- ✳ **Una sola convocatoria.** Legitimidad para convocar
- ✳ **Validez** celebración Junta, a pesar de inasistencia del Presidente. Nombramiento de cualquier propietario presente.
- ✳ **Derecho de voto:** personal, representación legal/voluntaria, o delegación para esa Junta, pudiendo indicar el sentido del voto para cada pto. del orden día.
- ✳ **Abstención:** se suma a la mayoría, o a la unanimidad de los que participan en el voto.



## ACUERDOS Y ORGANOS DE GOBIERNO

#### BASE 7: REGIMEN DE ACUERDOS, QUORUM, VOTOS DIFERIDOS (Acuerdos formación instantánea y diferida).

- ✳ **Mejora sistemática:** Regulación en un solo precepto de los distintos quórum y acuerdos correspondientes a cada uno:
  - ✳ mayoría simple (general),
  - ✳ cualificada (supuestos particulares)
  - ✳ unanimidad (residual)
- ✳ Cómputo de votos para acuerdos de formación instantánea y diferida: voto favorable de participantes + voto de ausentes, en el transcurso de 1 mes.
- ✳ Presunción adhesión al voto favorable de la mayoría.



## ACUERDOS Y ORGANOS DE GOBIERNO

#### BASE 8: ACTA, CIERRE Y NOTIFICACION

- ✳ Redacción y firma **únicamente Secretario** (vb. Presidente, si no es profesional)
- ✳ **Remisión:** 20 días naturales
- ✳ **Lugar envío:** domicilio designado en España, o la propia finca.
- ✳ **Forma:** correo postal o dirección electrónica facilitada al efecto (garantías de envío/recepción)



## ORGANOS DE GOBIERNO

#### BASE 9: DURACION CARGOS. ADMINISTRADOR DE FINCAS

- ✳ **Regulación** de los distintos cargos y funciones en preceptos consecutivos.
- ✳ **Duración:** 1 año, reelegibles y se prorrogan hasta celebración de la siguiente Junta ordinaria.
- ✳ La comunidad puede encargar la Administración a un **profesional externo** que cumpla con la cualificación legalmente reconocida y los requisitos exigibles en cada momento .
- ✳ En este caso las funciones de Administración incluyen las de **Secretaría**.



## ORGANOS DE GOBIERNO

#### BASE 10: PRESIDENCIA: FORMAS DE DESIGNACION, LIMITES Y RESPONSABILIDAD

- ✳ **Propietario** designado por la Junta entre candidatos, turno rotatorio o sorteo entre los que aún no lo han sido.
- ✳ Ejercicio del cargo **obligatorio**. Admisión motivos de excusa fundamentados. En su defecto, juicio equidad al igual que si resulta imposible su elección. Plazo: 1 mes.
- ✳ Órgano de **representación**. Responsabilidad del profesional Administrador



# Propuestas de reforma LPH

## DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS

### BASE 11: AFECCIÓN REAL Y PREFERENCIA DEL CRÉDITO POR GASTOS DE COMUNIDAD

- ✳ Ampliación plazo: **anualidad corriente + 4 años**
- ✳ Calificación como **hipoteca legal tácita** (Ley concursal)
- ✳ Concreción mecanismos de **protección del privilegio**:
  - ✓ Afección real en supuestos de transmisión del bien (voluntaria o forzosa).
  - ✓ Preferencia en la concurrencia con otros acreedores (posible ejercicio de acciones judiciales frente a deudor y acreedores hipotecarios).



## DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS

### BASE 12: CERTIFICADO SOBRE EL ESTADO DE DEUDAS

- ✳ **Contenido**: deudas liquidas, vencidas y exigibles, y cuotas futuras aprobadas en Juntas de Propietarios (actas).
- ✳ Responsabilidad derivada de su **exoneración** al transmitente: deuda personal y solidaria del adquirente (exigencia de mayor información y transparencia en Notaría).
- ✳ No necesidad del **visto bueno** del Presidente en el supuesto de intervención profesional del Secretario-Administrador.



## DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS

### BASE 13: CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

- ✳ **Responsabilidad** del propietario frente a la CP (sin perjuicio repetición interna del propietario a los usuarios).
- ✳ Ampliación con **carácter solidario**:
  - ✓ Al usufructuario: de contenido económico
  - ✓ A los usuarios en general: actividades dañosas o prohibidas



## DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS

### BASE 14: PROCESO MONITORIO

- ✳ **Intervención del Administrador**
  - ✓ Alcance: petición inicial
  - ✓ Costas: inclusión gastos del Secretario-Administrador profesional
- ✳ Posibilidad **acumulación deudas**



## DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS

### BASE 15: MEDIACIÓN Y ARBITRAJE

- ✳ **Admisión** con carácter general (sin excepciones)
- ✳ Promoción de su inclusión en **Estatutos** (conflictos no surgidos)
- ✳ **Regulación** del régimen de los acuerdos (conflictos ya surgidos):
  - ✓ Inicio mediación: mayoría
  - ✓ Acuerdo mediación / sometimiento arbitraje = fondo conflicto



## DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS

### BASE 16: MEDIDAS DISUASORIAS CONVENCINALES FRENTE A LA MOROSIDAD

- ✳ Establecimiento de **intereses**
- ✳ **Privación temporal** uso de instalaciones y servicios (no imprescindibles habitabilidad)
- ✳ Posible inclusión en **Estatutos**







**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)

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

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



CERTIFICADORA Acreditada por



CERTIFICADORA Acreditada por



## Principios de la identidad visual

Cuando una organización se presenta ante la sociedad con nuevos símbolos, intenta proyectar seguridad, confianza y profesionalidad, apelando a la razón o a la emoción, según el público al que se dirijan. Crear un logotipo significa dotar de identidad visual a una empresa, a una institución e, incluso, a un colectivo profesional. Su diseño y aplicación correctos reflejan la imagen de una organización profesional por los que será identificada, recordada y diferenciada ante sus diferentes públicos.

---

ANA GUTIÉRREZ BALLESTEROS  
Periodista

---

“Las entidades buscan símbolos que inspiren sentimientos de confianza, pero también quieren diferenciarse, por lo que los mejores símbolos suelen ser aquéllos que proceden de la propia organización”

---

La identidad visual es una representación de la identidad corporativa y uno de los instrumentos más relevantes de la gestión y planificación estratégica de comunicación en la que, además de transmitir de forma gráfica esa personalidad, se pretende influir en la opinión pública a través de una imagen positiva.

En la primera parte de esta definición, la **identidad** se superpone al concepto de marca. **Paul Capriotti** relaciona estos dos, entendiendo que la primera representaría “el conjunto de atributos fundamentales que asume una marca corporativa como propios y la identifican y distinguen de las demás”.

Para completar este marco teórico, en referencia a la comunicación institucional, **Tony Puig** -uno de los mejores expertos Dircom de entidades públicas locales-, afirma que las **instituciones** ya **no comunican servicios**, sino las **actividades que desarrollan y para qué son imprescindibles**, dando un sentido pragmático a los valores intangibles. Siguiendo su razonamiento, las organizaciones se constituyen en “organizaciones relacionales” en las que en todos los servicios y en todos los contactos se comunica lo que las instituciones son y lo que hacen, constituyéndose como una “referencia constante”, como una marca, dentro de un sector profesional.

## LOS SÍMBOLOS INFLUYEN SOBRE LAS EMOCIONES

Este enfoque, desde el que se incide en la organización como un sujeto social, también lo desarrolla **Wally Olins**, afirmando que los símbolos influyen sobre las emociones y tienden a estimular la parte emocional de las personas. Las entidades “**buscan símbolos que inspiren sentimientos de confianza, bienestar y simpatía**”; pero también quieren diferenciarse y mostrar ciertos atributos de su personalidad por lo que, los mejores símbolos suelen ser aquéllos que proceden de la propia organización. Y por este motivo, los diseñadores, cuando trabajan en la creación de la identidad visual, colocan el símbolo “en el núcleo creativo”. Un acierto en la



elección “es capaz de resumir mágicamente la idea de todo el grupo empresarial” y podemos decir también, de todo un **colectivo profesional**.

Retomando de nuevo el concepto de **identidad visual**, para **Capriotti** ésta no se conforma como un único elemento de representación, sino como un sistema de identidad global o como un conjunto de características percibidas como una unidad, produciendo en el público un efecto de reconocimiento en el que se asocia la coherencia visual con la “coherencia de acción”. De esta forma, el programa de identidad visual ha de diseñarse cumpliendo tres requisitos básicos: **funcionalidad**, en cuanto que los elementos que la componen deben ser legibles, memorizables, originales y versátiles; **pertinencia semántica** o compatibilidad con la filosofía y los atributos corporativos, las actividades y el proyecto empresarial y **afinidad** entre estilo, contenido y estética.

Desde la perspectiva del **diseño gráfico**, **Wally Olins** insiste en la complejidad del proceso y que, al margen de considerar aspectos técnicos, creativos, de moda y de costes, esta labor debe cumplir otros requisitos más prácticos: resumir la “**idea esencial de la organización**” y que el símbolo utilizado sea atemporal, flexible y barato en su reproducción, motivando además opiniones positivas y favorables.

## IDENTIDAD COMO REFLEJO DE LA ORGANIZACIÓN

Continuando con este autor, la estructura de la entidad debe estar reflejada, como el resto de sus atributos, en la identidad visual y ha de proyectar su finalidad y su forma.

Desde esta perspectiva, **Olins** desarrolla tres categorías que definen el tipo de identidad. En una **estructura monolítica** la organización utiliza un nombre y un estilo visual único, presentando una **identidad clara y cohexionada**. Su característica principal es la utilización de unos símbolos atemporales, que pueden sufrir variaciones, pero sin modificarse en lo esencial. Su forma de crecimiento es orgánico y su oferta se basa, sobre todo, en la calidad de los servicios y en la actividad que desarrolla en un mercado muy específico.

Cuando se selecciona una **estructura de respaldo**, la organización está formada por un grupo de actividades o de empresas que comparten tanto el nombre como la identidad. Cada una de ellas puede operar en diferentes sectores de negocio y aunque conserven su propia idiosincrasia, utilizan un **referente común**, tanto en el nombre, como en sus formas de gestión.

La **estructura de marcas** suele emplearse por sociedades que comercializan productos o realizan actividades con diferentes denominaciones y sin ninguna relación aparente con la empresa central.

## PRINCIPIOS DE LA IDENTIDAD VISUAL

Para completar las funciones que una identidad visual debe cumplir, el profesor **Villafañe** incluye otros cuatro principios, inherentes al desarrollo de un programa de identidad visual, que parten de la necesidad normativa de homogeneizar los elementos visuales y sus aplicaciones en cualquier soporte, y de la obligación de otorgar un carácter integrador al conjunto de estos elementos.

El **principio simbólico** tiene que ver con la pertinencia que **Capriotti** establecía como requisito, pero matizando que el elemento diseñado debe ser una representación que aluda a su referente -la **empresa**, sus **atributos** y su **personalidad**-, compartiendo con éste algunos rasgos visuales más o menos abstraídos, aunque han de poseer cierta se-

---

“Las instituciones ya no comunican servicios, sino las actividades que desarrollan y para qué son imprescindibles, dando un sentido pragmático a los valores intangibles”

---

mejanza con aquello que sustituyen. De esta forma, la imagen se convierte en símbolo.

El **principio estructural**, en palabras de **Villafañe**, debe conducir todo el programa de identidad visual que, al incluir un código combinatorio de los distintos elementos que conforman dicha identidad, le otorgan orden y coherencia. Este principio también tiene que ver con la **simplicidad de las formas utilizadas para diseñar las imágenes simbólicas, con su legibilidad y con una ausencia de ambigüedad en cuanto al significado**.

El **principio de universalidad**, se refiere a la **perdurabilidad de significados en el tiempo**, a la utilización de códigos culturales compartidos por la sociedad y a la misma proyección de identidad a través de los símbolos utilizados en diferentes canales y soportes.

El **principio sinérgico**, por último, ha de buscarse con **la suma de la identidad visual, la cultura y la comunicación corporativas, y su utilización como símbolos**, según el tipo de canal utilizado. La combinación de todos estos elementos produce un resultado mayor y más positivo que si se optase por alguna de estas estrategias de forma individual.

Este principio requiere el desarrollo de unas normas de aplicación que este profesor denomina “corporate pattern”, que se plasman en la elección de las denominadas “constantes universales de identidad visual” -logotipo, símbolos, colores corporativos, etc.-, así como en los manuales de identidad visual corporativa●

# 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.*

# Diferenciarse en el mercado

**Mucho se habla de la aplicación del marketing a los servicios profesionales y de su importancia. ¿Pero realmente es útil o se trata de una burbuja más o una estrategia de venta de humo? El camino a la excelencia pasa primero por ser buenos profesionales sino el resto de nada nos sirve, y esto exige un continuo esfuerzo para mantenernos actualizados y dar el mejor servicio a los clientes.**

SARA MOLINA  
Seo Marketingnize

---

**P**ero partiendo de ello, deberemos prepararnos para estar en el mercado y entender como jugar con sus reglas, centrados en el cliente actual y potencial.

Siempre recordaré a aquella amiga que durante la carrera sacaba matrícula de honor, y a la que toda la clase pedíamos los apuntes. Era una de las mejores de la promoción. Llegó el día de su primera entrevista, y después de charlar un rato sobre su expediente, el entrevistador le dijo: “Enhorabuena, tienes un expediente impecable, dos idiomas perfectos y ahora dime: ¿Por qué deberíamos contratarte a ti y no a otro de los candidatos?”

En aquel momento mi amiga se bloqueó, nunca se lo había planteado, y aquella pregunta la dejó totalmente descolocada. Esto mismo puede pasarnos al intentar pensar en el despacho.

## DIME TRES CUALIDADES

Nos gusta hacer un ejercicio de reflexión en las formaciones que impartimos, planteando a los asistentes que escriban en un papel tres cualidades por las que si fuéramos el cliente deberíamos contratarles. Es bastante habitual respuestas como: confianza, empatía, profesionalidad... Pero, ¿eso nos diferencia o acaso no existen otros compañeros que dirían exactamente lo mismo? De hecho, la mayoría lo hacen en este ejercicio.

La **definición** de nuestro **despacho** y de sus cualidades debe fundamentarse en un modelo sostenible en el tiempo. ¿Cuál es la estructura ideal? La respuesta es que un simple modelo no existe, quizás la pregunta sería: ¿Qué valores y objetivos guían nuestra **estrategia de marca**?, ¿qué **capacidades** y **oportunidades** tiene nuestra firma en el mercado, y qué **estructuras** y formas de trabajo serán **necesarias**? La estructura y la gestión deben seguir a la estrategia, no al revés. Por eso la clave no está en el DAFO en sí, esta es una herramienta que debe utilizarse para centrarnos en metas concretas y en el proceso para alcanzarlas y diferenciarlos.

## LA ERA DE LA INFORMACIÓN

Herramientas y estrategias que eran de vanguardia hace unos años se están volviendo obsoletas a pasos agigantados y nuevos enfoques con base tecnológica aparecen diariamente. Sin embargo, en muchos de los despachos la estructura organizativa y la gestión sigue siendo prácticamente la misma que desde que se fundaron.

Vivimos en la era de la comunicación pero, sobre todo, en la era de la información en la que los datos



ordenados y sistematizados son la clave para el crecimiento.

Muchas veces hablamos de la necesidad de generar **nuevos clientes** sin tener en cuenta que para ello es clave **organizar** y **ordenar** los datos de los **clientes** y la manera en que los **gestionamos**. ¿Cuántos datos guardamos en la cabeza sin entender que si los organizáramos serían el mejor activo de nuestro despacho?

Ni que decir tiene que todos los datos que manejamos, tanto **online** u **offline**, tienen que estar adaptados a la normativa de **Protección de Datos**, de ahí la importancia de documentos como el **aviso legal** y la política de **cookies**, además de adaptar los propios procesos internos a un correcto uso de ellos dentro del marco normativo.

## ¿QUÉ DATOS TENEMOS EN NUESTROS DESPACHOS?

Algunos de los datos que deberíamos tener en cuenta para luego fijar nuestra **estrategia** y poder medir el alcance y el **retorno** de nuestras **inversiones** podemos obtenerlos por medio de:

- **El contrato con nuestros servicios**, en el que recogemos los datos de los clientes -además de fijar las condiciones de nuestro servicio- tales como: por qué canal o medio nos han conocido, que tipo de cliente es... Cuantos más clientes y más datos obtengamos mayor posibilidad tendremos de acertar a la hora de planificar o medir nuestros resultados.

- **La encuesta de satisfacción**, que podemos rellenar nosotros mismos después de las opiniones que tenemos en las juntas o incluso cada vez que solventamos una incidencia. También podemos enviarlas por correo para que puedan valorar el servicio prestado desde una perspectiva global, e incluso decirnos qué cosas podrían mejorar. Esos datos nos darán la clave para definir cómo debemos innovar.

- **La medición de las visitas online**, por medio de aplicaciones como Google Analytics en la que sabremos, entre otras cosas, el tiempo de permanencia en las páginas y en cada una de las pestañas de nuestra web, la tasa de rebote y los contactos establecidos.

- **Las métricas de redes sociales**, de las newsletters, entre otras, con análisis de impactos, identificación de tendencias y oportunidades de negocio y análisis del perfil de los clientes y escucha activa.

- **Los datos de gestión del cliente**, si los tenemos sistematizados y ordenados podremos obtener datos de rentabilidad, coste, inversión y gestión del cliente, clave para el desarrollo de la firma.

- **Las personas que conforman la firma: la gestión del talento y del conocimiento de los que trabajan en el despacho**. Me gusta decir que no hay mejor software que nuestro propio hardware y el de las personas que conforman la organización, por ello si les implicamos tendremos personas motivadas y que buscan la generación de negocio incluso entre sus contactos. Recientemente, en un despacho con el que trabajamos, preguntamos cuántas tarjetas de visita les quedaban. La respuesta fue que, mientras que a los socios les quedaban muy pocas, al resto muchas porque no las llevaban nunca encima.

Si los datos son el oro de este siglo, no podemos permitirnos desaprovecharlos y no hacer un buen uso de la gestión de los mismos ●



## Desestimamiento del contrato de alquiler: ¿tengo que indemnizar al arrendador?

**CONSULTA:** Contrato de un año -desde el 09/03/2015 al 08/03/2016-: En las cláusulas se estipula, por un lado, que a partir del primer año, para rescindir el contrato el arrendatario debe avisar con 30 días de antelación. En otro apartado de la misma cláusula indica que en caso de desistimiento desde los 6 primeros meses hasta el año, la indemnización de una mensualidad -o la proporción-. Como se ha producido una renovación automática hasta el 08/03/2017, si pretendo abandonar la vivienda el 30/04/2016 avisando con 30 días ¿Tengo que indemnizar al arrendador?

---

### FRANCIS LEFEVRE-ACCIÓN LEGAL

El artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al respecto indica lo siguiente:

“Desistimiento del contrato.

El **arrendatario** podrá **desistir** del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos **seis meses**, siempre que se lo comunique al arrendador con una **antelación** mínima de **treinta días**. Las partes podrán pactar en el contrato que, indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por **cada año** del contrato que **reste por cumplir**. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.”





Con lo cual, al haberse prorrogado el contrato de arrendamiento por una **anualidad más**, ejercitado el derecho de desistimiento en el decimo-tercero mes de contrato, el **arrendador** podrá **exigirle** la parte proporcional de un mes de renta por los once meses que quedan por cumplir hasta cumplir el segundo año de vigencia del contrato en concepto de **indemnización**.

## ¿Puede el arrendador subir el precio del alquiler sin estar el aumento estipulado en el contrato de alquiler?

**CONSULTA: Estoy alquilando un inmueble con un contrato que indica una subida del 12% semestral. Este mes el arrendatario ha decidido realizar una subida del 20%, aparte del 12% estipulado semestralmente, antes del cumplimiento del segundo semestre. Es decir, una subida total del 32%, algo que nunca fue firmado. ¿Es esto legal? En ninguna parte del contrato se indica que el valor del alquiler pueda subir por encima de lo estipulado.**

Si se trata de un contrato de arrendamiento para uso de **vivienda**, la renta únicamente podrá ser **actualizada** en la forma prevista en el artículo 18 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, cuyo texto es el siguientes:

“1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla **cada año** de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de **pacto expreso**, **no se aplicará** revisión de rentas a los contratos.

En caso de **pacto expreso** entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la **renta** se **revisará** para cada anualidad por referencia a la variación anual del **Índice de Garantía de Competitividad** a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir **del mes siguiente** a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna **certificación** del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.”

En virtud de lo anterior, **no es válida** la actualización aplicada por su arrendador independientemente de lo que estipule el contrato suscrito.

## Suspensión del contrato de alquiler por parte del arrendador

**CONSULTA: El arrendador no está haciendo valer mi contrato de arriendo mandándome una carta certificada 23 meses antes de que se acabe el contrato ¿qué debo hacer?**

El artículo 9 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos estipula lo siguiente.

“Plazo mínimo.

1. La **duración** del arrendamiento será **libremente** pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se **prorrogará** obligatoriamente por plazos anuales hasta que el **arrendamiento** alcance una duración mínima de **tres años**, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados **por un año** los arrendamientos para los que **no se haya** estipulado **plazo de duración** o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de **prórroga anual** para el arrendatario, en los términos resultantes del apar-

tado anterior.

3. No **procederá** la **prórroga** obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el **primer año** de duración del mismo, el **arrendador** comunica al arrendatario que tiene **necesidad** de la **vivienda** arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con **dos meses** de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el **arrendatario** estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo **desalojo** de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus **familiares** en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a **ocupar** ésta por sí, según los casos, el **arrendatario** podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el **uso y disfrute** de la **vivienda** arrendada por un nuevo período de hasta tres años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser **indemnizado** por una cantidad equivalente a una **mensualidad** por cada **año** que quedara por cumplir hasta completar tres, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

Con lo cual el **arrendador** únicamente podrá **resolver** el **contrato** con **anterioridad** a los tres años de duración fijados en el referido artículo en el **supuesto** previsto en el punto 3, es decir una vez transcurrido el **primer año** y por **necesitar la vivienda** para destinarla a vivienda permanente suya o de sus familiares directos. De no encontrarse dentro de dicho supuesto no procederá la resolución ●

# ¿Quieres profesionalizar tu despacho?



Ahora puedes gracias a la Certificación en Gestión empresarial para Administradores de Fincas Colegiados - II Edición



Prevent Security Systems, CEOE Formación y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España han puesto en marcha la Escuela de Empresarios, un plan de formación con **Certificación Profesional en Gestión Empresarial** emitida por CEOE formación para Administradores de Fincas Colegiados.

## 4 Módulos Independientes

01

AAFF, DE PROFESIONAL A EMPRESARIO  
Manuel Sancho -29 de Septiembre

02

TRANSFORMACIÓN DIGITAL DEL AAFF  
Pepe Gutierrez -27 de Octubre

03

GESTIÓN DEL TIEMPO Y DELEGACIÓN DEL AAFF  
Roberto Angrehs - 17 de Noviembre

04

COMO COMUNICAR EN UNA JUNTA DE PROPIETARIOS  
Roberto Angrehs - 1 de Diciembre



¿CÓMO?

Tienes la posibilidad de realizar todo el itinerario o de elegir los módulos que más te interesen. Si realizas el itinerario completo recibirás una Certificación expedida por La Escuela de Empresarios de CEOE Formación y el Consejo General de Colegios Administradores de Fincas.



¿DÓNDE?

SEDE CEOE FORMACIÓN  
C/ Alfonso Rodríguez Santamaría, 19 - 28002 - Madrid



¿CUÁNTO?

El precio total por los 4 módulos: 1.580€ (IVA incluido)  
También tienes la posibilidad de inscribirte sólo en el módulo que más te interese.  
El precio por módulo: 395€ (IVA incluido).

### PREVENT SECURITY SYSTEMS

subvenciona el Plan de formación a los Administradores Colegiados Colaboradores.



CON LA SUBVENCIÓN,  
4 MÓDULOS: **696€ (IVA incluido)**



CON LA SUBVENCIÓN,  
1 MÓDULO: **174€ (IVA incluido)**

MÁS INFORMACIÓN

Tif CEOE: 91 515 94 86

infoformacion@ceoeformacion.es

# Recuperar la posesión frente a un okupa

**¿Cómo se puede recuperar la posesión frente a un okupa que se ha instalado en una vivienda o local y no quiere marcharse, dejando al margen la vía penal? En base a los procedimientos civiles previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC–**

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES  
Abogado

La Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC– contempla **tres acciones de protección posesoria** para poder **recuperar la posesión frente a un okupa**. Evidentemente, cualquiera de estas acciones tiene que ser instado por la persona que ostente un derecho para poder reclamar la posesión perturbada.

Las tres acciones se articulan a través del **procedimiento verbal**, independientemente de la cuantía. Es decir, cualquiera de las tres acciones que se vayan a utilizar para recuperar la posesión, se siguen los trámites del juicio verbal:

## **1ª.- Desahucio por precario.**

**Artículo 250.1.2º LEC:** “Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usu-

fructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.”

## **2ª.- Tutela sumaria de la posesión.**

**Artículo 250.1.4º LEC:** “Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.” Esta acción es la que, con la anterior nomenclatura, se denominaba **interdicto de recuperar la posesión**.

## **3ª.- Protección de los derechos reales inscritos.**

**Artículo 250.1.7º LEC:** “Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.”

## **¿QUÉ ACCIÓN ES LA MÁS IDÓNEA PARA RECUPERAR LA POSESIÓN?**

Aunque esta pregunta es difícil de contestar sin conocer el caso concreto, voy a dar mi opinión sobre los “pros” y “contras” de utilizar una u otra.

Sobre la **acción de desahucio por precario**, el problema con el que nos podemos encontrar radica en la interpretación de la expresión “**cedida en precario**” que contempla el **artículo 250.1.2º LEC:** “Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, **cedida en precario,....**”, ya que existe jurisprudencia contradictoria al respecto:

**A)** Para algunas Audiencias Provinciales **-corriente minoritaria-** el concepto de precario se ha restringido con la nueva LEC, de tal manera que **solo cabe el desahucio por precario** para recuperar la posesión si previamente se hubiera “**cedido**” la posesión, es decir, si existe una relación previa entre las partes.



Esta postura comporta que, en caso de que no haya **existido relación** entre las **partes**, -por ejemplo, que una persona sin conocer al dueño o poseedor de la vivienda se mete dentro-, prosperaría la “inadecuación del procedimiento”, lo que supondría tanto como que el actor hubiera de acudir a las otras dos vías procesales que hemos comentado.

**B)** Otras Audiencias Provinciales –**mayoría**- mantienen el concepto **amplio de precario**, estableciendo la legitimación pasiva del demandado siempre que se trate de una “posesión material carente de título y sin pago de merced o renta” -ausencia de título-.

Como expresión de esta postura, citamos el **Auto dictado por la AP Barcelona** (Sección 13ª) de **13.09.2012**:

“Este tribunal ha declarado en reiteradas ocasiones que debe considerarse que el concepto de precario se mantiene en la actual LEC, entendido como cualquier posesión “sin” título, ello comprende la posesión “sin” la voluntad y “contra” la voluntad del poseedor real **-por lo que nada se opone a seguir un juicio de precario contra “okupas”-**, siendo determinante para la procedencia de la acción ejer-

citada y la adecuación del procedimiento planteado por el actor, la concurrencia de los requisitos para que se de una situación de “precario” en los términos indicados, sin que quepa una interpretación literal del término “cedidos” que se utiliza en el punto segundo del art. 250.1 LEC”.

**2º.-** Sobre la acción de la **tutela sumaria de la posesión** -“**interdicto de recuperar la posesión**“- prevista en el **art. 250.1.4º LEC**, hay que tener en cuenta que para el éxito de la acción que pretenda recuperar la posesión frente a un okupa, hay que tener en cuenta dos cuestiones:

- El plazo es de un **año como máximo**, desde la ocupación ilegítima, para ejercitar la tutela sumaria de la posesión -art. 439.1 LEC-.

- Se exige que quien interponga el procedimiento **haya venido previamente poseyendo** la vivienda o local ocupado, ya que esta acción lo que protege es el despojo de la posesión.

**3º.-** Para el éxito de la **acción de protección de los derechos reales inscritos** prevista en el **art. 250.1.7º LEC**, es importante tener en cuenta que se tienen que cumplir los requisitos exigidos en el art. 439.2 LEC:

- Cuando en ellas no se expresen las medidas que se consideren necesarias para asegurar la eficacia de la sentencia que recayere.

- Si, salvo renuncia del demandante, que hará constar en la demanda, no se señalase en ésta la caución que, conforme a lo previsto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 64, ha de prestar el demandado, en caso de comparecer y contestar, para responder de los frutos que haya percibido indebidamente, de los daños y perjuicios que hubiere irrogado y de las costas del juicio.

- Si no se acompañase a la demanda certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante ●

ARAGON

Presentación de la Guía Profesional de CafAragon y Grupo SIFU



Grupo SIFU es el Centro Especial de Empleo líder en la prestación de Facility Services socialmente responsables, y trabaja para la **integración socio-laboral** de personas con **discapacidad**. El apoyo de CAFARagon ha sido siempre muy firme, apostando en todo momento por contar con personas discapacitadas para el desarrollo de labores relacionadas con el **mantenimiento** de edificios de viviendas.

Juntos por la movilización de la vivienda vacía

Con el objetivo de dar una **solución** integral a las situaciones de necesidad de **vivienda social** en **alquiler** y a los problemas de exclusión residencial que afectan a los zaragozanos, **CAFARagon** ha firmado un **Convenio** de Colaboración con la **Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda -SLU-**. La intención de ambos agentes es **aumentar** el parque

público de vivienda social en alquiler, facilitando así el acceso a un **hogar digno** a las personas en situación de **vulnerabilidad** o necesidad habitacional.

Según los informes realizados por **Zaragoza Vivienda**, se calcula que en la capital aragonesa hay alrededor de **13.000 viviendas** susceptibles para ser captadas y empleadas para alquiler social. De esta cifra, el **Programa de Captación y Movilización de Vivienda Vacía** tiene como objetivo movilizar un 10% de la vivienda vacía estimada, es decir, 1.300 viviendas -unas 300 al año-.

ASTURIAS

Gran éxito de participación en el IV Torneo de Pádel



El pasado 21 de mayo disfrutamos de una agradable mañana jugando al pádel, perfectamente organizada y patrocinada por OTIS. Los ganadores fueron **Hugo Sanchez** y **Daniel Pedregal**. Finalizada la competición y

entregados los premios, todos los participantes disfrutamos de un cocktail que fue el remate perfecto para una gran jornada.

BALEARES

Reconocimiento a una labor profesional



Se ha celebrado en la sede colegial, Junta General Ordinaria de Colegiados y entre los puntos del Orden del Día de la misma, se aprobó por **unanimidad** el estado de cuentas de 2015 y el presupuesto para el 2016.

Con motivo del **Santo Patrón**, se celebró la cena de **compañerismo** en el restaurante Es Molí d'es Comte. Tras la cena se procedió a la entrega de los **"Siurells de Plata"** a los Administradores de Fincas que cumplían **25 años de colegiación** y las primeras **"Bodas de Oro"**, para dos colegiados que cumplieron 50 años de colegiación. En agradecimiento a la gran labor desarrollada durante años en el seno del **CAFBAL**, **Adolfo Pradas** fue nombrado Administrador de Honor.

## BARCELONA-LLEIDA

## Los Administradores de Fincas catalanes celebran el día del Colegiado



Los Administradores de Fincas Colegiados de todo el territorio catalán se reunieron en la capital del Segrià para **celebrar** un día de **hermandad** entre los miembros de este colectivo profesional con motivo del **80 Aniversario** de esta profesión.

En una ambiente distendido y familiar, la jornada empezó en el Turó de la Seu Vella, donde los asistentes pudieron disfrutar de una **visita guiada** por el interior de este imponente edificio histórico, símbolo de las tierras de poniente y recientemente **elegido monumento favorito** de los catalanes en un concurso organizado por las revistas “Descobrir” y “Sàpiens”.

Una vez finalizada la visita, los Administradores de Fincas Colegiados se desplazaron al restaurante Can Rúbies, ubicado en los alrededores de Lleida, donde pudieron disfrutar de una exquisita caracolada.

Este acto, enmarcado dentro

del calendario de celebraciones del **80 Aniversario del CAFBL**, contó con una buena asistencia y las opiniones que se recibieron de los participantes fueron positivas.

## CADIZ

## Entrega de carnet y título a nuevos colegiados



Ha tenido lugar, en Hotel Guadalcorde Park, en Los Barrios – Algeciras-, la celebración de la **Junta General Ordinaria de Colegiados**, que contó con la presencia de un amplio número de asistentes, que acudieron con ánimo de participar y conocer la gestión de la Corporación. En ella se marcaron las **líneas de actuación** y **objetivos** para el presente ejercicio, revisión de cuentas del año finalizado, memoria anual de actividades, así como **propuestas** presentadas por la Junta de Gobierno para el año 2016.

Se contó con la presencia de **José Carlos Aguilar**, de la empresa Watium, que desarrolló la

ponencia **‘Interpretación de la factura de la luz y la repercusión de la nueva Ley de Tarifas Horarias’**.

Al finalizar la Junta General y de conformidad con los Estatutos del Colegio de Cádiz, el presidente, **Rafael Trujillo**, comenzó el acto de toma de juramento, entrega de **carnet** y títulos a los nuevos colegiados, siendo clausurado el acto por alcalde de Algeciras, **José Ignacio Landaluce**.

## Curso de Formación impartido por Pepe Gutiérrez

El Hotel Try Jerez acogió un Curso de Formación organizado por **CAFCádiz** e impartido por **Pepe Gutiérrez**. La jornada constó de dos charlas. Durante la mañana, se impartió **‘Eureka, el algoritmo del administrador’** y, tras el almuerzo, tuvo lugar la segunda parte del Curso, con la ponencia **‘Tecnología y tendencias en la administración de fincas’**.

## CANTABRIA

## Se donan 17.100 € a la Fundación Vicente Ferrer

**CAFCA** hizo entrega a la **Fundación Vicente Ferrer** –FVF- de los más de **17.100** euros recauda-



dos durante el **XIX Congreso Nacional** que este colectivo de profesionales celebró el pasado año en **Santander**, y que en su integridad irán destinados a **financiar** la construcción de **42 viviendas** que esta **ONG** promueve en **Kolimipalyam**, una pequeña aldea situada en la región de Kalyandurg, en el sudeste de la **India**.

En el acto, celebrado en el **Ayuntamiento** de Santander bajo la presidencia del alcalde, **Íñigo de la Serna**, estuvo presente la junta directiva del **CAFCA** y del delegado de la Fundación Vicente Ferrer en Cantabria, **Xabier Orueta**, así como de una de sus trabajadoras en este país asiático, **Hasina Syad**.

El presidente de este órgano colegial, **Alberto Ruiz-Capillas**, aseguró que los Administradores de Fincas nos preocupamos “por ley” de la conservación del parque de viviendas, “pero también pensamos en los más necesitados”.

## I Taller de Formación Práctica

CAFCA ha celebrado el **I Taller de formación práctica** dirigi-

do a analizar y debatir sobre algunas de las cuestiones que les ocupan y **preocupan**.

En el curso, celebrado en el Ateneo de Santander con la participación de una treintena de personas, el **CAFCA** abordó desde la figura y **funciones** del **Administrador Profesional** hasta el régimen jurídico y organización económica y práctica de las urbanizaciones, comunidades generales y subcomunidades.

Las ponencias, que dieron lugar a un “interesante” y “vivo” debate entre los participantes, corrieron a cargo del propio presidente del colegio, **Alberto Ruiz-Capillas**; del asesor jurídico de este órgano colegial, **Alberto Herrero**; y de los abogados y vocales de la junta de gobierno, **Rut García** y **José Bats**.

## CORDOBA

### “Rehabilita Córdoba”

Tras varios meses de reuniones mensuales con distintos **Colegios Profesionales** del sector de la vivienda y el Jefe de Servicio del Área de Rehabilitación de la Delegación de la Consejería de Fomento y Vivienda, **Enrique Nieto**, hemos culminado la constitución de la Mesa para la **Rehabilitación Edificatoria y Urbana** de la provincia de Córdoba “**Rehabilita Córdoba**”, de la que el Colegio forma parte.

**CAF Córdoba** llevaba mucho tiempo solicitando la creación de esta Mesa para la Rehabilitación, con el objetivo, además, “de fomentar la **relación** con las distintas administraciones públicas para que conozcan y conozcamos la situación **real** de la rehabilitación en nuestra provincia, además de conseguir una mayor **fluidez** y **rapidez** en la concesión de las subvenciones correspondientes”, explica **Mercedes Romero**, presidenta del **CAF Córdoba**.

## GRANADA

### Comprometidos con la formación



El **CAF Granada** ha mantenido distintas reuniones con parlamentarios del **Grupo Popular**, al que han expuesto la **labor** que realizan los Administradores de Fincas Colegiados y la importancia **social** de un colectivo que hace posible la aplicación de las normativas que se aprueban con respecto a la vivienda.

Igualmente, ha firmado un **Convenio** de Colaboración con **ORONA** con el objetivo de promover y apoyar el **asesoramiento** a los colegiados en todos los aspectos relacionados con la elevación y movilidad.



**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**

Tel.: 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).**

## NOTICIAS COLEGIALES

También se ha realizado una **Jornada Técnica de Eficiencia Energética**, en la cual se tratan los temas de la biomasa en la renovación de las salas de calderas sin inversión adicional, el **ahorro** en las comunidades a través de la eficiencia energética y la **desinfección** del agua a través de la radiación ultravioleta, sobre todo en su aplicación en piscinas.

Muy interesante ha sido, también, la **Jornada Paralización de Ascensores**, impartida por **Alejandro Girela**, del Servicio Industria, Energía y Minas Granda, dependiente de la Junta de Andalucía.

### LEON

## Jornada de presentación del proyecto calefacción Repsol



Con una notable participación de colegiados, se presentaron las líneas de actuación de este proyecto, basado en una serie de acuerdos en los que Repsol, a través de sus distribuidores, ofrece posibilidad de **financiación** de reformas de **salas de**

**calderas** a través de entidades de crédito, calderas a precios competitivos, con los mejores fabricantes y el nuevo producto **Repsol Bienergy 10e+**, el producto libre de azufre necesario para las nuevas calderas de condensación que podrá ofrecer a las Comunidades de vecinos hasta un 30 % de ahorro.

La jornada contó con la participación de **Banco Sabadell**, como entidad financiera; **Viessmann**, como empresa fabricante de calderas de última generación; **Alberto Cuesta**, de Asistencia Técnica de Repsol y **Paso Honroso** como distribuidor comercial en León de Repsol. Asimismo, **Jesús Luque**, presidente de CAFLeón, abrió la jornada junto a **Ángel Fernández Mallo**, Jefe de Área Castilla y León de Repsol Comercial P.P. y **Pablo Andrés Fernández Ruiz**, Jefe Provincial de Repsol Comercial P.P.

### GUIPUZCOA Y ALAVA

## Reconocimiento a una gran labor

Hace ya días que volvimos de Sevilla, donde este año se ha celebrado el **XX Congreso Nacional y I Internacional de Administradores de Fincas Colegiados**. Tal y como nos prometía el Comité Organizador en su carta de bienvenida, Sevilla nos acogería con ilusión y alegría, con sus gentes, sus calles, su río, como acogió durante si-

glos a otras civilizaciones.

Bien, pues **no ha defraudado** y si a esto añadimos que nos han abierto un nuevo mundo como hicieron, en el siglo XV, los descubridores que navegaron por el río Guadalquivir rumbo a las Américas, sólo nos queda decir que la experiencia ha sido **maravillosa**, sin olvidar el gran esfuerzo realizado por el **Colegio de Sevilla** para hacernos sentir como en casa con sus continuas muestras de cariño.

**Muchas gracias** de parte de todos los colegiados que asistimos pertenecientes al Colegio de Guipúzcoa y Álava.

### MADRID

## Se fomenta la relación con la Comunidad y Ayuntamiento



La Sala "Hemiciclo" de la CEOE acogió, en segunda convocatoria, la **XXXV Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid** -CAFMadrid-. La apertura corrió a cargo de la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia**

**Martínez**, quien tras agradecer la asistencia de los colegiados pasó la palabra al secretario de la institución, **Benjamín Eceiza**, para dar cuenta del Orden del Día establecido.

Tanto la presidenta como el secretario quisieron recalcar que en este primer año de nueva Junta de Gobierno las **relaciones institucionales** del Colegio se han visto fortalecidas con la **Comunidad** y el **Ayuntamiento** de Madrid, así como con la **CEIM** dado que **Martínez** se ha incorporado a la Junta de dicha patronal empresarial.

**Eceiza** también tuvo un recuerdo emotivo para **Carmen Moreno Amador**, empleada del Colegio durante 25 años, que falleció en 2015.

Como en el año anterior, el secretario cedió la palabra a cada uno de los coordinadores de las distintas **Comisiones de Trabajo** que explicaron el trabajo y resultados obtenidos durante el ejercicio.

Tras la intervención de Eceiza, el tesorero del CAFMadrid **Luis de la Peña**, pasó a detallar el informe de las cuentas anuales de 2015, que han estado a disposición de los colegiados, y cuyo informe de Auditoría independiente, emitido por la firma Advance Audit, ha recibido la calificación de **favorable**. Por **unanimidad**

se aprobaron las cuentas del ejercicio económico cerrado a 31 de diciembre de 2015. Con respecto al Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio de 2016, así como el incremento de la cuota colegial desde el 1 de julio de 2016 en 2 euros por colegiado y mes, también fue aprobado por unanimidad de la sala.

#### MALAGA Y MELILLA

### Convenios Institucionales con los Ayuntamientos de Manilva y Casares



CAF Málaga ha firmado sendos Convenios de Colaboración de carácter institucional con los ayuntamientos de **Manilva** y **Casares**. Una representación formada por la delegada territorial en estos municipios, **Joni Burnett**; el vicepresidente y responsable de Relaciones Institucionales, **Alejandro Pestaña**; y el presidente del Colegio, **Fernando Pastor**, visitaron ambos ayuntamientos.

En el caso de Manilva, la reunión se celebró con el alcalde y máximo responsable de Urbanismo de esta localidad, **Diego José**

**Jiménez**, y a la misma también asistió el concejal de Hacienda del municipio, **Manolo León**. Durante el encuentro se abordaron distintos asuntos en los que los Administradores de Fincas Colegiados en general, y el **CAF-Málaga y Melilla** en particular, pueden prestar una importante ayuda como es en la **problemática de gestión** que tienen algunas entidades urbanísticas de este Ayuntamiento.



Posteriormente se celebró el encuentro con los responsables del Ayuntamiento de Casares. El primer teniente de alcalde de la localidad, **Juan Luis Villalón**, asistió a la reunión en representación del alcalde, **José Carrasco**. El acuerdo permitirá iniciar varias líneas de colaboración con el objetivo de unificar parte de los **estatutos** de las distintas **entidades urbanísticas** que están registradas en el Ayuntamiento.

En palabras del presidente del CAF Málaga, **Fernando Pastor**, estos acuerdos "son un ejemplo de la voluntad permanente del Colegio para que los Administradores de Fincas Colegiados pres-

ten una atención más **cercana** y eficaz a los **ciudadanos**”.

SEVILLA

**Presentación de la Asociación Española de Espacios Inteligentes y Sostenibles**



La vocal de la Junta de Gobierno de CAFSevilla, **Mariló García Berna**, participó a finales del pasado mes de abril, en la presentación de la Asociación Española de Profesionales en Espacios Inteligentes y Sostenibles (AEPEIS), celebrado en la Fundación Cruzcampo.

En **CAFSevilla** continúan los cursos de formación. En esta ocasión han sido las empresas Gesfincas y Multienergía Verde las que han asistido a la sede del Colegio para ofrecer a los colegiados sevillanos charlas sobre materias de interés para el sector.

TENERIFE

**Vivienda, agua y alquiler vacacional**

CAFTenerife ha mantenido reuniones con los **portavoces** de todos los **grupos municipales** en el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, con el concejal del área municipal y con **Emmasa**, sobre modificaciones en las **tarifas** y otras cuestiones referidas a la actuación de la empresa del agua que afectan a las comunidades. Podemos decir que ha habido un principio de acuerdo sobre algunas de las cuestiones defendidas por nuestro CAF y que plantearon en las distintas reuniones los Administradores de Fincas Colegiados **Antonio Guadalupe** y **Jesús Oliva**.

Por otra parte, los colegiados **José Domingo López de Vergara**, **Jesús Oliva** y **Antonio Guadalupe**, acompañados de **Marcos Melián**, recibieron en nuestra sede colegial al concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, **Carlos Garcinuño**. Éste avanzó que está a punto de ser publicada la nueva **ordenanza** de tramitación de actos, que supondrá que el 90 % de licencias de obras no va a necesitar expediente.

**Carmen Suárez**, presidenta de CAFTenerife, se entrevistó con el director del Instituto Canario de la Vivienda, **José Gregorio**

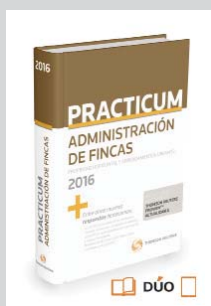
**Pérez Medina**, en tanto que el Ejecutivo canario quiere que Administradores de Fincas Colegiados se ocupen de la gestión de las comunidades de las que es titular la Administración.

También tuvo lugar una reunión con la directora general de Ordenación y Promoción Turística, **Candelaria Umpiérrez**. Los colegiados **Antonio Guadalupe** y **Juan Setién** le plantearon las principales reivindicaciones de nuestro colectivo en cuanto a permitir esta modalidad en zonas turísticas y diferenciar el alquiler vacacional del contrato de temporada.



Miembros de la Junta de Gobierno entregaron las distinciones -diploma y placa- a los Administradores de Fincas que cumplían los **25 años de colegiación**, mientras que la presidenta y vicepresidenta del Colegio, **Carmen Suárez** y **Olimpia Oliva**, respectivamente, dirigieron unas palabras de agradecimiento a los homenajeados, a los organizadores del evento y a los colegiados que entregan su **trabajo** y su tiempo al Colegio ●

## — NUESTRA EDITORIAL



### **PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2016. PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**Purificación Morgado Panadero, Teodoro Arnáiz Arnáiz, Joaquín Martí Martí y Eduardo Martín Puebla, 1ª edición Marzo 2016**  
p.v.p. (con IVA) 102,00 €  
1176 páginas

Obra elaborada por profesionales de reconocido prestigio, y que se presenta bajo un enfoque práctico con los aspectos principales en la actividad profesional del Administrador de Fincas.

Incluye la última jurisprudencia dictada, doctrina actualizada, y nuevos casos prácticos



### **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.

### **MEMENTO URBANISMO 2016**

**Francis Lefebvre**  
p.v.p. (con IVA) 157,04 €

### **MEMENTO COTIZACIÓN Y SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DIRECTA (SLD/SILTRA)**

**Francis Lefebvre**  
p.v.p. (con IVA) 34,32 €

### **NÓMINAS SEGURIDAD SOCIAL CONTRATACIÓN LABORAL 2016**

**Carlos Javier Galán Gutiérrez**  
p.v.p. (con IVA) 20,00 €

### **CÓMO CONFECCIONAR NÓMINAS Y SEGUROS SOCIALES 2016**

**Miguel A. Ferrer López**  
p.v.p. (con IVA) 20,00 €

### **COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS**

**Carlos Gallego Brizuela**  
p.v.p. (con IVA) 50,00 €

### **GUÍA PRÁCTICA DE COMUNIDADES DE VECINOS**

**Carlos Gallego Brizuela**  
p.v.p. (con IVA) 15,00 €

### **ÉTICA Y NICÓMANO COMENTARIOS DE ÉTICA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**Francisco José Arnaldos Jiménez**  
p.v.p. (con IVA) 12,00 €

### **EN SEGUNDA CONVOCATORIA**

**Miquel Corberó**  
p.v.p. (con IVA) 12,00 €

### **LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Boletín Oficial del Estado**  
p.v.p. (con IVA) 5,00 €

### **LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**Boletín Oficial del Estado**  
p.v.p. (con IVA) 5,00 €

### **MEDIACIÓN Y COMUNIDADES DE VECINOS**

**Carolina Sanchis Crespo**  
p.v.p. (con IVA) 45,00 €

### **PRONTUARIO FISCAL 2016**

**Wolters Kluwer**  
p.v.p. (con IVA) 69,68 €

### **PRONTUARIO LABORAL 2016**

**Wolters Kluwer**  
p.v.p. (con IVA) 64,48 €

### **CÓMO HABLAR BIEN EN PÚBLICO**

**Reinaldo Polito**  
p.v.p. (con IVA) 21,00 €

### **PRESENTACIONES EFECTIVAS EN PÚBLICO**

**Roberto García Carbonell**  
p.v.p. (con IVA) 10,00 €

### **LEER, ESCRIBIR, HABLAR**

**Roberto García Carbonell**  
p.v.p. (con IVA) 16,00 €

**Corbatas en seda natural con logotipo tejido: 25 € (IVA incluido).**

**Pañuelos en seda natural con logotipo tejido 50x50 cm: 20 € (IVA incluido).**

**Llaveros con el logotipo: 2 € (IVA incluido).**

**USB (8GB) con el logotipo: 10€ (IVA incluido).**

### **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)



## Futuro de la administración de fincas

IESA

**E**nrique Sánchez, director general de IESA, empresa proveedora de soluciones tecnológicas, impartió el pasado 4 de junio la ponencia “**La administración de fincas del futuro**”, en el foro –con la asistencia de más de 800 personas– del Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España –CNAF 2016–, que en su vigésima edición ha conseguido, por primera vez, dar el salto al **ámbito internacional**.

Durante su intervención, **Sánchez** ha afirmado que el futuro próximo de la administración de fincas pasa, ineludiblemente, por aprovechar los avances de la **tecnología** para adaptar el contenido, el formato y el canal de comunicación a las distintas **tipologías de propietarios**, ya que los nativos digitales han transformado los canales de comunicación e, incluso, el lenguaje. Y, por supuesto, no entienden un mundo sin el uso de la tecnología. Con el objetivo de contactar con este nuevo tipo de vecino, **IESA** ha desarrollado el portal **www.tucomunidad.com**, una iniciativa que proporcionará nuevas herramientas a los Administradores de Fincas, vecinos y proveedores para optimizar su tiempo, facilitar la comunicación y el acceso a la información con una calidad y una experiencia de usuario excelentes.

Además, según el director general de IESA, en un entorno cada vez más difícil y **competitivo** por la falta de tiempo y la complejidad de las relaciones intervecinales, el nuevo Administrador de Fincas debe ser capaz, por ejemplo, de gestionar la mo-

# ¿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**



rosidad de una manera **innovadora**, ofrecer una mayor versatilidad en las reuniones, ser proactivo y adaptar los contenidos a formatos fácilmente consumibles por los propietarios. Para cubrir estos aspectos, IESA ha hecho una gran inversión creando nuevas herramientas tecnológicas, ha in-

crementado la periodicidad de la formación y su presencia territorial, ha creado un comité de innovación y ha formado un equipo de desarrollo de negocio que viaja por el mundo en busca de ideas que puedan ayudar a los administradores de fincas españoles.

---

## Schindler se adelanta a la seguridad de sus ascensores

**M**illones de personas se desplazan a diario en ascensor en todo el mundo por lo que, garantizar la **seguridad** en el transporte vertical es una prioridad para las empresas del sector y las **autoridades** de cada país. Con este objetivo, el 20 de abril de 2016, ha entrado en vigor la nueva **Directiva Europea 2014/33/EU**, que mejora la seguridad para usuarios y personal de mantenimiento de los ascensores. Las dos nuevas normas que se inscriben en el marco legal de esta nueva directiva, **UNE-EN 81-20:2015** y **UNE-EN 81-50:2015**, serán efectivas a partir del **1 de septiembre de 2017** afectando únicamente a los ascensores que se legalicen desde esa fecha.

Como respuesta a su compromiso con la seguridad, la multinacional de ascensores **Schindler** se adelanta a la nueva normativa, y desde **abril de 2016** está en disposición de suministrar ascensores diseñados según la misma. **Schindler** vuelve a ir un paso por delante para ofrecer un mayor confort al cliente e incrementar la seguridad en todas sus instalaciones.

**Schindler** ha invertido más de **82.000** horas en ingeniería y ensayos para incorporar a todos los edificios ascensores que, además de incorporar los últimos avances en tecnología, se adecúan a las exigencias de las nuevas normas armonizadas. La

multinacional suiza demuestra, una vez más, su preocupación por la **seguridad** de los ascensores en todas y cada una de sus líneas de negocio.

### Rehabilitación acorde a la nueva normativa

El peso de la rehabilitación de edificios sin ascensor crece año tras año dando solución a las necesidades de movilidad en un edificio ya construido. Esta solución permite revalorizar un edificio dotándolo de un ascensor donde antes no lo había.

A día de hoy, Schindler ofrece ascensores destinados a la **rehabilitación** que cumplen estrictamente con la normativa de seguridad incluso antes de que ésta sea efectiva y de obligado cumplimiento.

Para estos servicios, Schindler cuenta con su filial 100% capital **Schindler España, Helvetia Rehabilitaciones**. Orientan al cliente desde el primer momento con su servicio “llave en mano”, gracias al cual, los propietarios o Administradores de cualquier finca encuentran todas las soluciones posibles para la rehabilitación, y cuentan en todo momento con **asesoramiento profesional**, incluyendo un servicio de financiación muy ventajoso en caso de que lo estimen oportuno ●





Convenio Con El Consejo General De Colegios De Administradores De Fincas



# NUEVO FINCASPLUS ELITE

UN PRECIO QUE NO PODRÁS DEJAR PASAR

MonoPuesto  
1€

MultiPuesto  
150€

## EL PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS QUE TE MARAVILLARÁ



### NUEVAS Y MEJORADAS CARACTERÍSTICAS

- ✓ Agregador bancario y contabilizador de gastos integrados
- ✓ Nuevas y mejoradas integraciones entre las aplicaciones
- ✓ Sistema de avisos y tareas centralizado desde la agenda
- ✓ Gestión multiempresa
- ✓ Multi-idioma



### APP MÓVIL

App para el Administrador, los propietarios y los proveedores para la gestión de datos.



### GESTIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL Y VERTICAL

- ✓ Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- ✓ Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas



### MÁS BENEFICIOS

- ✓ Gestión de Edificios
- ✓ Gestión de Juntas
- ✓ Despacho Virtual 24 Horas
- ✓ Creación de Nóminas
- ✓ Sistemas RED, CRETA y recibos de salario con cálculo de ITC, TC1, TC2, etc



## PIDE TU DEMO GRATIS SIN COMPROMISO

Entra en nuestra web e infórmate.  
Sólo Administradores Colegiados

📍 C/ Poeta Mas y Ros,  
Nº 7 - 46021 Valencia

☎ 96 393 00 20

✉ info@idsplus.net

🌐 www.idsplus.net



Informática y Desarrollo de Software

# En manos de profesionales, siempre es buen momento para acometer la rehabilitación energética

## REMICA

Empieza el buen tiempo y se apagan las calefacciones. Pero eso no quiere decir que termine el trabajo -ni mucho menos- para las empresas de **servicios energéticos**, porque es entonces el momento de **revisar** y dejar todo a punto para la temporada que viene. Es la época en la que muchos clientes apuestan por cambiar su **vieja caldera** e instalar la **contabilización individualizada de calefacción central**, lo que permite que cada persona pague por el consumo que realiza.

Este periodo es un momento de gran actividad. De hecho, nuestra plantilla de trabajadores y colaboradores asciende a un millar de personas en los meses de primavera y verano. Sin embargo, no es necesario esperar a una época concreta para acometer una rehabilitación energética de la sala de calderas o para mejorar el aislamiento térmico del edificio.

Existen métodos que nos permiten realizar trabajos en paralelo sin **interrumpir** el servicio en las comunidades de propietarios. La clave para abordar una **rehabilitación energética** con todas las garantías

es contar con una empresa profesional de confianza que realice, en primer lugar, un diagnóstico que indique cuál es la situación del edificio y que proponga las soluciones que mejor se adapten a cada caso particular.

Tras la aceptación por parte de la comunidad de propietarios de las medidas de rehabilitación energética que se van a llevar a cabo, es momento de establecer los plazos y pasos que se irán dando para optimizar la instalación.

Como expertos en **ahorro y eficiencia energética** somos conscientes de los beneficios que conlleva para las comunidades realizar mejoras en las instalaciones térmicas cuanto antes, como en el caso de la individualización de consumos.

Aunque a día de hoy queda pendiente la **transposición** a la legislación española de la directiva europea que obliga, antes del **31 de diciembre de 2016**, a la **contabilización individualizada del consumo** en instalaciones con climatización centralizada. ¿Por qué esperar a que se apruebe para ahorrar dinero y energía, así como para disfrutar de un mayor confort al tener equilibrada la instalación de calefacción?

También hay que tomar en consideración que, una vez que se apruebe, probablemente el plazo para adaptar las instalaciones a la normativa va a ser pequeño, ya que la Directiva Europea establece como fecha límite para la individualización el 31 de diciembre de 2016. En consecuencia, es previsible que aumente la demanda de forma considerable y, cuando esto sucede -sea en el sector que sea-, se tiende a producir un aumento de los precios y la contratación masiva de profesionales, algunos de ellos insuficientemente cualificados, lo que puede producir una disminución de la calidad de los trabajos. Entonces, ¿por qué **arriesgarse y esperar?** ●

**CARLOS BRAOJOS COGOLLUDO**  
Director de Producción de Remica

# 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*



# Su **SEGURIDAD** es lo *primero*

NUEVA NORMATIVA EUROPEA EN81-20 Y EN81-50



Refuerzo de la seguridad en el sobre-recorrido y en el techo de cabina.

Incremento de la capacidad de cabina, mayor iluminación, protección anti-golpes en puertas y aumento de la solidez y resistencia de los elementos de cabina.

Mayor iluminación en el hueco, ventilación mejorada, resistencia de las paredes y protección contra movimientos incontrolados.

Puertas más resistentes, mejora de la accesibilidad y medidas reforzadas de seguridad en foso.

Nuevas normas de obligado cumplimiento para todos los ascensores legalizados a partir del 1 de septiembre de 2017.

Otis se anticipa porque la seguridad de las personas es lo primero.

La Seguridad, nuestra razón de ser.

# OTIS

ESTAMOS PREPARADOS

Tel.: 901 24 00 24

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