

---

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

---

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

---

Nº 177  
3º Trimestre 2016

---

# ADMINISTRADORES DE FINCAS

**¡NO SEAS INVISIBLE!**  
**Utiliza la imagen profesional**  
**Juntos, más de 15.000**



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:



**900 64 93 64**



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



[/ComunidadSchindler](https://www.facebook.com/ComunidadSchindler)

Código promocional: REVISTA



**Schindler**

## JUNTOS, MÁS DE 15.000

“Quiero trabajar en ese futuro inmediato como si no hubiera pasado el tiempo, con la misma ilusión y el mismo tesón que cuando inicié el desempeño de esta responsabilidad en el año 2012”

Los Administradores de Fincas Colegiados, en nuestra actividad diaria, estamos acostumbrados a vivir finales de etapas que se transforman, de manera inmediata, en el comienzo de nuevos proyectos. Una Junta General de una Comunidad de Propietarios es esto precisamente: termina un periodo en el que hemos trabajado, mejor o peor, con unas personas, un presupuesto y un modelo determinado y, exactamente en el mismo instante, se abre una nueva etapa con nuevas caras y otra forma de trabajo.

En el Consejo General estamos ahora, precisamente, ante el final de una etapa y el comienzo de otra nueva. Se cumplen cuatro años desde que la actual Junta de Gobierno y yo mismo tomamos posesión. La mecánica estatutaria determina que ha llegado el momento y, en consecuencia, en estos meses se está desarrollando el proceso electoral.

Tendré el privilegio de estar al frente de nuestro Consejo General durante cuatro años más. Quiero trabajar en ese futuro inmediato como si no hubiera pasado el tiempo, con la misma ilusión y el mismo tesón

que cuando inicié el desempeño de esta responsabilidad en el año 2012.

Como hacemos cuando acudimos a la Junta General de nuestros clientes, es hora de hacer balance. El trabajo es constante y de los frutos cosechados nos sentimos especialmente contentos porque en estos años se ha aproximado el Consejo General a los colegiados. Buena parte de este acercamiento ha sido gracias al gran avance que para todos supone haber logrado la unificación de la imagen profesional en una sola, que está alcanzando una gran difusión entre los colegiados y con la cual la mayoría de ellos, de nosotros, ya nos identificamos.

También consideramos que la mejora en la comunicación a través de nuestra presencia en las redes sociales, nuestra nueva web o el diseño actualizado de la revista representan un avance para todos y nos permite situarnos en el Siglo XXI. Pero, personalmente, lo mejor de estos cuatro años, sin lugar a dudas,

es el contacto directo con tantos colegiados de todo el país, la inmensa mayoría con ganas de aportar ideas y mirando al futuro. Nada enriquece tanto a una persona como poder relacionarse con otros seres humanos. Por eso me siento muy afortunado y sé que no sobra ni uno solo de los kilómetros recorridos, ni de las reuniones mantenidas, ni de las manos apretadas durante estos cuatro años.

Entre las tareas pendientes queda la necesidad de agilizar los procesos de nuestros colegios y un montón de proyectos pendientes de su desarrollo en los próximos años. Estoy convencido de que todas estas ideas serán beneficiosas para el colectivo al que representamos y también para cada uno de nosotros. De ahora en adelante, la nueva Junta debe impulsar más la actividad del Consejo General y seguro que contará, para ello, con el apoyo de todos. Las matemáticas no siempre son exactas, porque cuando se trata de sumar proyectos e ilusiones, juntos somos más de 15.000.

---

“De ahora en adelante, la nueva Junta debe impulsar más la actividad del Consejo General y seguro que contará para ello con el apoyo de todos. Las matemáticas no siempre son exactas, porque cuando se trata de sumar proyectos e ilusiones, juntos somos más de 15.000 ”

---

---

## SUMARIO



### IMAGEN PROFESIONAL COMÚN: ES NUESTRA, HAZLA TUYA

Los AFColegiados han conseguido muchas cosas trabajando juntos por un objetivo común. Y esta vez también se logrará: implantaremos la Imagen Profesional Común y será un referente social de la excelencia profesional. No podría cuantificarse, económicamente, el valor que nuestra Imagen Profesional Común reportará, pero si podemos afirmar el gran valor que obtendremos contra el intrusismo y, como no, ante los ciudadanos. ¿Quién no quiere formar parte de este proyecto? Sin duda alguna, los que no son #AFColegiados.

— Pág. 35



¡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)

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

CONSEJO GENERAL **6**

---

ENTREVISTA **10**

---

PROPIEDAD HORIZONTAL **16**

---

ESPECIAL **33**

---

NOS INTERESA **40**

---

ARRENDAMIENTOS URBANOS **48**

---

NOTICIAS COLEGIALES **54**

---

ACTUALIDAD ECONÓMICA **62**

---

**Edita:** Consejo General De Colegios De Administradores De Fincas. **Presidente:** Salvador Diez 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 65. **E-mail:** [alfasur.editor@terra.es](mailto:alfasur.editor@terra.es) **Depósito legal:** B-30.317-1970. ISSN:02120/2730  
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

---

# ¿TE ÚNES A LA REVOLUCIÓN TECNOLÓGICA?

**TUCOMUNIDAD.COM**, el nuevo portal donde Administradores de Fincas y Proveedores trabajan juntos al servicio de las comunidades, lanza su nuevo **Agregador Financiero y Agregador de consumo**

## Registra todos los movimientos

Tanto los que se incluyen en la norma 43 como en el fichero SEPA 19, así se registrarán los movimientos y los recibos devueltos



**TUCOMUNIDAD.COM**  
EL PORTAL DE TU COMUNIDAD

## Módulo de alertas

Parametriza umbrales por tipo de proveedor o movimiento para avisar de forma automática cuándo se haya producido una anomalía

## Conciliación de la contabilidad

Concilia tus movimientos con tus facturas. Así mediante las alertas, identificarás aquellos movimientos que aún no tienen factura asociada o facturas sin movimientos asociados

## Completamente seguro

Los usuarios y claves para descargar la información de las cuentas permanecerán encriptadas en Gesfincas

\* En ningún caso son almacenadas por IESA.

## Contabilización automática de facturas

Descarga todas las facturas de los grandes proveedores e intégralas directamente en Gesfincas para su contabilización

## Y además...

Pasarela de pago online

Reserva de espacios comunes online

**Gesfincas.Net**

*Contabilización automática de facturas*

**Multicanalidad**

Notificaciones masivas

**Movilidad**

Gestión digitalizada

**Control de morosidad**

*Integración con proveedores*

Comunicaciones certificadas



comercial@iesa.es

www.iesa.es

902 153 600



# Imagen Profesional de los Administradores de Fincas Colegiados

**Un sello de calidad  
que nos identifica**

**El 14 de mayo de 2015 presentábamos, en el Congreso Nacional de Administradores de Fincas celebrado en Santander, la Imagen Profesional Común representativa de los Administradores de Fincas Colegiados a nivel estatal, con el objetivo de que nuestra Imagen no solo se conozca, sino que se respete y sea todo un referente profesional para los ciudadanos en un bien tanpreciado como es la vivienda.**



“Es fundamental que cada uno de nosotros haga suya esta Imagen Profesional, y sea visible en sus despachos y documentos porque es la herramienta estratégica de comunicación que necesitamos en el siglo XXI, y que debemos defender, aprovechar y disfrutar.”

**L**os **Administradores de Fincas Colegiados** venimos trabajando y **defendiendo** los derechos de los **ciudadanos** en materia de vivienda desde hace muchos años, y ha llegado el momento de que esta importante labor profesional, de **calidad** y con todas las garantías, esté **refrendada** por una **Imagen Profesional Común** que identifique al Administrador de Fincas Colegiado en cualquier parte del Estado.

Los Administradores de Fincas Colegiados, sus **Colegios Territoriales** y su **CGCAFE** han trabajado siempre para el conjunto de la **sociedad**, formulando de manera permanente propuestas para mejorar los diferentes aspectos legales que afectan a la vivienda, y que han sido recogidas en importantes **normativas** que han preservado y desarrollado los derechos de **consumidores** y **usuarios** en materia inmobiliaria. Nuestra Imagen Profe-

sional Común es todo esto, y seguirá siendo la representación colectiva de un trabajo que se realiza **“por y para la Sociedad”**.

Es, también, un sello de **calidad** que identifica, de forma unificada, a los profesionales colegiados de España y los **valores profesionales** que representan, y que, en momentos como el actual, la Imagen Profesional es una **herramienta de comunicación** social muy potente, con un relato claro y que busca el máximo reconocimiento para dar respuesta a los retos presentes y futuros de la profesión.

Por todo ello, es fundamental que cada **uno de nosotros** haga **suya** esta Imagen Profesional, y sea visible en sus despachos y documentos porque es la herramienta estratégica de comunicación que necesitamos en el siglo XXI, y que debemos defender, aprovechar y disfrutar.

# Imagen Profesional Única: Descárgala en [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

Los **Colegios de Administradores de Fincas**, de forma coordinada con el **CGCAFE**, estamos lanzando una **campana de comunicación** para **potenciar** el uso de la Imagen Profesional entre los Administradores de Fincas Colegiados.

Si todos los Administradores de Fincas Colegiados **utilizamos** la Imagen Profesional, su **difusión** y **nuestro reconocimiento** ira aumentando exponencialmente.

**Aplicar** la Imagen Profesional es **muy fácil**, tenemos todos los archivos necesarios en el espacio que ha generado el **CGCAFE** en el área privada de su página web: <http://www.cgcafe.org>

En el destacado Imagen Profesional, tenemos a nuestra disposición todo lo que necesitamos para implantar la imagen que nos representa a todos:

- > **Vídeo explicativo del concepto de la Imagen Profesional.**
- > **Normativa.**
- > **Condiciones de uso.**



- > **Formatos.**
- > **Imagen Profesional (Jpeg).**
- > **Imagen Profesional Negativa (Jpeg).**
- > **Imagen Profesional (Png).**
- > **Imagen Profesional Negativa (Png).**
- > **Imagen Profesional (Adobe Illustrator).**
- > **Imagen Profesional Negativa (Adobe Illustrator).**
- > **Simbolo Casa (Jpeg).**
- > **Simbolo Casa (Adobe Illustrator).**

Somos más que 15.000, juntos somos imparables y unidos alcanzaremos el reconocimiento que se merece nuestra profesión.

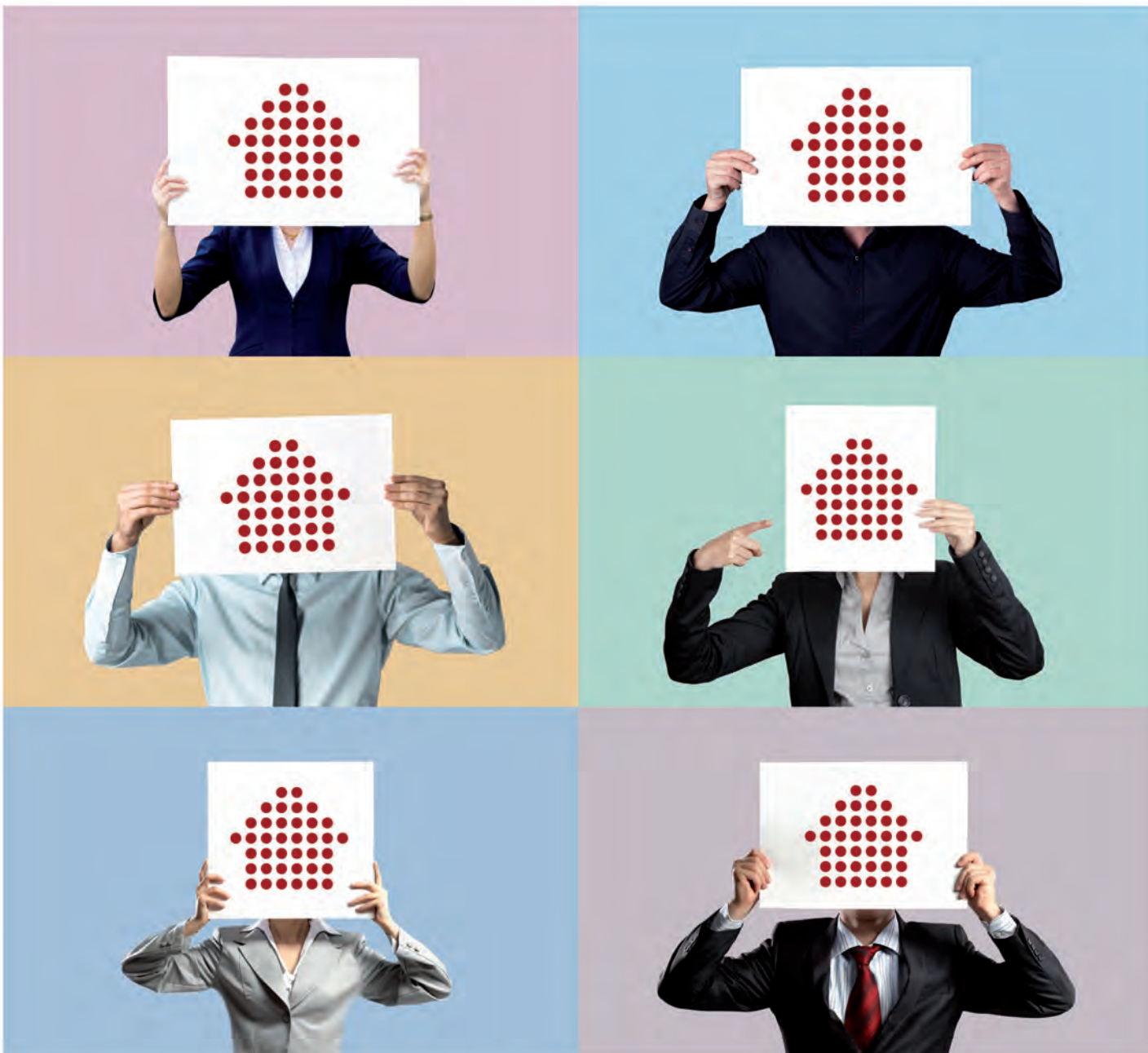
## Su Majestad el Rey recibe a Pau Bonet, presidente del CAFBaleares

**Don Felipe** recibió a **Pau Bonet**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares, en el Palacio Real de la Almudaina, dentro del marco de los encuentros con los representantes de las instituciones baleares al comienzo de la estancia estival de la **Familia Real** en Palma de Mallorca.



**Pau Bonet** representó a los Administradores de Fincas Colegiados de toda España, en un acto institucional que pone, una vez más, en valor el **trabajo** de los Administradores de Fincas Colegiados, los **Colegios Territoriales** y su **CGCAFE**.





**La Imagen Profesional nos identifica  
¿Te vas a quedar al margen?  
¡Usa tu marca!**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

**JUNTOS, MÁS QUE 15.000**

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000



# Administrador Fincas Colegiado



## Administradores de Fincas ENTREVISTA

---

### ENTREVISTA

---

**La Imagen Profesional Común es de máxima importancia para los Administradores de Fincas Colegiados, y su difusión y aplicación por nuestros profesionales es clave para su éxito porque, en palabras de Mariano Hervás, miembro de la Comisión de Imagen Profesional del CGCAFE, “nos representa ante nuestros clientes en cualquier lugar de España, y saben que es el despacho de una Administrador de Fincas Colegiado”**

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista

## ¿Por qué es importante la Imagen Profesional Común identificativa de profesionalidad del Administrador de Fincas Colegiado?

La elección de una marca profesional común era **imprescindible** para unificar, de nuevo, el **referente** de nuestra profesión.

Hace años teníamos un escudo heráldico que nos representaba a todos los Administradores de Fincas, pero posteriormente fue sustituido en muchos Colegios Territoriales por otro que éstos habían diseñado. La **proliferación** de distintivos diferentes generó una confusión en nuestros clientes y en nosotros mismos, ya que nos costaba a todos **identificar** a un Administrador de Fincas Colegiado cuando salíamos de nuestra provincia. La Imagen Profesional Común sirve para demostrar que la profesión está **unida** y para distinguirnos de las demás profesiones inmobiliarias en todo el territorio nacional.

---

“La elección de una marca profesional común era imprescindible para unificar, de nuevo, el referente de nuestra profesión”

---

La nueva Imagen, que unos compañeros ven como una casita -**la vivienda es la base de nuestra profesión**- y otros ven como una flecha que se dirige al cielo -**nuestra profesión mejora y evoluciona positivamente**-, nos representa a todos ante nuestros clientes, ya que éstos cuando ven nuestra imagen en cualquier lugar de España, saben que es el despacho de un Administrador de Fincas Colegiado. Ese era el resultado perseguido y el que conseguiremos.

---

## JESÚS LUQUE BORGE

**Comisión del Gabinete de Estudios y Revista del CGCAFE, también responde a estas cuestiones:**

Sobre la importancia de la Imagen Profesional Común identificativa de profesionalidad del Administrador de Fincas Colegiado, es fundamental establecer una imagen profesional que **agrupe** a un colectivo como el nuestro, ya que con ello primero **informamos** a la sociedad que existe un grupo de profesionales preparados y formados para **desempeñar** el cargo de Administrador de Fincas Colegiado y, lo segundo y creo que más importante, que esta Imagen **solo pueda ser utilizada por los profesionales colegiados**, y espero que de esta forma, al menos, una primera batalla contra el intrusismo esté ganada.

La nueva Imagen Profesional estará muy ligada a nuestro **futuro**, que es esperanzador, ya que cada

vez es más necesaria la figura del Administrador de Fincas Colegiado para la correcta gestión de los **inmuebles**, pues cada vez son más los requisitos exigidos por parte de las administraciones públicas que un propietario sin preparación no puede solucionar”.

---

“Solo puede ser utilizada por los profesionales colegiados y espero que de esta forma, una primera batalla contra el intrusismo esté ganada”

---

# Es nuestra, hazla tuya

MANUEL CASINO

Gabinete de Comunicación CAF Cantabria



La Imagen Profesional  
nos identifica  
¿Te vas a quedar  
al margen?  
¡Usa tu marca!

 Administrador  
Fincas  
Colegiado  
JUNTOS, MÁS QUE 15.000  
#ponlacasa #AFColegiado #másque15000

La creación de una nueva Imagen Profesional del Administrador de Fincas Colegiado representa un

buen espaldarazo para esta profesión que se ha visto sometida, como pocas, a los **efectos perniciosos del intrusismo**. Esta especie de ‘sello de calidad’ acredita que todos los colegiados disponen de la **cualificación profesional** y legalmente reconocida para ejercer sus funciones. Y asegura, al mismo tiempo, el mantenimiento, buen uso y conservación del principal bien material del que disponen muchos ciudadanos y familias españolas, que no es otro que su **vivienda**.

Dos valores –**profesionalidad y seguridad**– que reclaman de forma abrumadora la inmensa mayoría de los **ciudadanos y comunidades de propietarios**, que encuentran en la colegiación de los Administradores de Fincas, como así, por otro lado, también lo acaba de corroborar una reciente sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria, la mejor y mayor garantía de un servicio de calidad, ágil y tremendamente eficaz.

IOSUNE NIETO

Gabinete Comunicación CAF Tenerife



La Imagen Profesional  
nos identifica  
¿Te vas a quedar  
al margen?  
¡Usa tu marca!

 Administrador  
Fincas  
Colegiado  
JUNTOS, MÁS QUE 15.000  
#ponlacasa #AFColegiado #másque15000

La elección de un logo identificativo común ha sido un **acierto**, tanto en lo que se refiere a la imagen elegida, por su **sencillez, adaptabilidad y facilidad de uso**, como por el hecho de poder

contar con esta señal de identidad para todos los colegiados y para las empresas que representan la unión en torno a unos objetivos comunes: la calidad, la profesionalidad y la **garantía de un trabajo seguro y eficaz**. En nuestro CAF fue muy bien recibido, ha sido adoptado desde sus inicios, y es marca de identidad en todos nuestros eventos y en cada acción informativa, a nivel interno y externo. Realmente, es una suerte poder contar con un logotipo a **nivel nacional**, que nos identifica ante los usuarios, y resulta gratificante cuando te lo encuentras en las **redes**, porque nos une en nuestras diferencias y nos genera de inmediato ese sentimiento de pertenencia a un colectivo, el de los Administradores de Fincas Colegiados, que se distinguen de los que no lo son, y comprometidos y siempre dispuestos a colaborar con otros colegios y con otros compañeros. En el caso de las islas, con dos CAF territoriales que compartimos **eventos y actividades**, también es muy favorable poder contar con un logo con el que mostrarnos conjuntamente ante la **sociedad**.

**JAUME NOGUERA**  
**DEPARTAMENT PREMSA CAFBARCELONALÉRIDA**



**La Imagen Profesional nos identifica**  
**¿Te vas a quedar al margen?**  
**¡Usa tu marca!**



Administrador Fincas Colegiado

**JUNTOS, MÁS QUE 15.000**

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000

“La unión hace la fuerza” ¿Quién no ha escuchado

esta máxima alguna vez a lo largo de su vida? La creación de la Imagen Profesional común de los Administradores de Fincas Colegiados de todo el Estado obedece a los **valores** de esta sentencia tan popular y conocida por todos nosotros. Queremos que nuestra profesión **se identifique con el valor de la unidad**, todos juntos tenemos mucha más fuerza y credibilidad para **reivindicar los ideales y las mejoras** que creamos oportunas ante quien sea. Cada **punto** del nuevo logotipo necesita al **de su lado para cobrar sentido** y entre todos forman la imagen común que identifica a nuestra profesión. Dicha metáfora es la que tenemos que aplicar en nuestro **día a día** para seguir avanzando en este camino común en defensa de nuestros colegiados y, en consecuencia, para favorecer un derecho tan fundamental en todas las sociedades **como es el derecho a la vivienda**.

**ALVARO LÓPEZ MILLAN**  
**Gabinete de Comunicación CAFMálaga**



**La Imagen Profesional nos identifica**  
**¿Te vas a quedar al margen?**  
**¡Usa tu marca!**



Administrador Fincas Colegiado

**JUNTOS, MÁS QUE 15.000**

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000

La identificación con una marca empieza con su

imagen. La marca Administrador de Fincas Colegiado se ha asociado desde hace más de un año a una nueva imagen profesional. La relación de ambos conceptos, **imagen** y **marca** en este caso, está asociado a un proceso que no va a ser instantáneo por la **complejidad** que encierra. El objetivo se debe alcanzar a **medio o largo plazo** y para lograrlo es fundamental que el **mayor número de profesionales se vinculen a esta imagen**.

La imagen de marca infunde **profesionalidad, garantía, corporativismo**. Su uso repetido, tanto por parte de los colegiados como de los propios colegios, tiene que lograr que los **ciudadanos** la relacionen de inmediato con un Administrador de Fincas Colegiado y con unos valores que les lleve a contratar sus servicios. Es importante diferenciarse del resto y esa **‘casita’** asociada a un profesional es el primer, y el más importante, paso alcanzar esa **meta**.

**JUANJO BUENO**  
**GABINETE COMUNICACIÓN CAFMADRID**



**La Imagen Profesional**  
nos identifica  
¿Te vas a quedar  
al margen?  
**¡Usa tu marca!**



El primer motor del **cambio** en una organización es la **identificación visual** de sus miembros. Y estamos dando grandes pasos en la consecución de un **logo común**, que identifique al Administrador de Fincas Colegiado, y que ayude a posicionar la profesión.

Si lo gestionamos correctamente este logo será un **antes y un después** de la percepción de los **ciudadanos** sobre el saber hacer de los Administradores de Fincas Colegiados.

Es por ello que los **colegiados** debemos mostrar el **logo con orgullo**, transmitiendo la esencia para el cual fue creado, que no es otra que la profesionalidad y la unión de un colectivo formado, preparado y con mucho futuro por descubrir y **camino por recorrer**.

**NIEVES MARTÍN**  
**GABINETE DE COMUNICACIÓN**  
**CONSEJO DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES**  
**FINCAS ANDALUCÍA**



**La Imagen Profesional**  
nos identifica  
¿Te vas a quedar  
al margen?  
**¡Usa tu marca!**



Los Administradores de Fincas Colegiados debemos velar por mantener una **imagen profesional** que muestre **coherencia** y **unidad** entre nuestros **miembros**, para que podamos ser vistos como un colectivo con fuertes **nexos** de unión y aportar **credibilidad** y **confianza** a nuestra profesión. En nuestro trabajo es imprescindible estrechar lazos para poder emprender juntos un **camino** hacia un mejor **futuro** de la profesión y defender los derechos de los profesionales colegiados.

Una **imagen común** es el símbolo que plasma estos valores y unidad, y queremos que todos los Administradores de Fincas Colegiados se vean representados en nuestro logotipo. El todo, al fin y al cabo, es **más que las suma de las partes**, juntos somos más fuertes de lo que podamos llegar a ser por nuestra cuenta.

**AMADEO GARCÍA ZAHONERO**  
**Gabinete Comunicación Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunidad Valenciana**



La Imagen Profesional nos identifica  
¿Te vas a quedar al margen?  
¡Usa tu marca!



Administrador Fincas Colegiado

JUNTOS, MÁS QUE 15.000

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000

**38 puntos** son los que conforman la imagen profesional común identificativa del Administrador de Fincas Colegiado. **Edificio y flecha** que representan a los 38 colegios profesionales a nivel nacional, unidos en una misma **dirección**. Tras muchos años de trabajo se ha conseguido **unificar** la imagen común que permite definir y distinguir a todos los colegiados del resto. Además esto mismo, ayuda a la sociedad a identificar la imagen corporativa con la **profesionalidad del colegio de Administradores de Fincas**. La existencia de una misma imagen renovada que conforme la identidad de todos los colegiados es imprescindible para que exista un **mayor impacto en la sociedad**, y así poner en valor la profesionalidad, garantía y calidad que ofrece el Administrador de Fincas Colegiado.

**DOLORES LAGAR**  
**Gabinete Comunicación CGCAFE**



La Imagen Profesional nos identifica  
¿Te vas a quedar al margen?  
¡Usa tu marca!



Administrador Fincas Colegiado

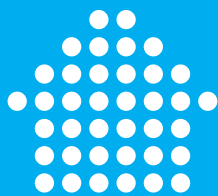
JUNTOS, MÁS QUE 15.000

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000

**Será un éxito.** Los Administradores de Fincas Colegiados han conseguido muchas cosas trabajando juntos por un **objetivo común**, siempre marcado

por ofrecer las máximas garantías profesionales a los ciudadanos en la administración de sus inmuebles. Y esta vez también se logrará: **implementaremos la Imagen Profesional Común y será un referente social de la excelencia profesional.**

**Justo Villafañé**, en su libro “Imagen Positiva: gestión estratégica de la imagen de las empresas”, escribe que “una Imagen Positiva es un activo muy importante que, aunque no queda registrado en las cuentas de resultados, tiene un efecto decisivo”. Y, efectivamente, es así. No podría cuantificarse, económicamente, el valor que nuestra Imagen Profesional Común reportará a nuestros profesionales, sus Colegios Territoriales y su CGCAFE, pero sí podemos afirmar el gran valor que obtendremos a **nivel profesional**, ante las instituciones públicas y privadas, contra el intrusismo y, como no, **ante los ciudadanos**. ¿Quién no quiere formar parte de este proyecto? **Sin duda alguna, los que no son #AFColegiados.**



## Las precauciones del Administrador en la redacción del Acta

Aun cuando la redacción y confección del acta de la junta de propietarios no es una función expresamente atribuida por el art 20 LPH al Administrador, resulta evidente que, bien sea por sus funciones como Secretario, bien sea en aplicación del art 20-1-f LPH, de ordinario será el Administrador quien confeccione el acta de la junta. En todo caso, es manifiesto que de su corrección depende un adecuado gobierno de la comunidad y evita litigios y conflictos entre los propietarios y la comunidad o entre la comunidad y terceros.





Orona

## Servicio Orona: Pensado en ti

Un óptimo mantenimiento  
del ascensor al mejor precio

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

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



**E**n consecuencia, es preciso fijar algunas **pautas esenciales**, que se derivan de los criterios fijados por la **jurisprudencia**, y que, entre la multiplicidad de posibilidades y supuestos que pueden presentarse en la **realidad práctica**, determinen pautas de actuación con cierta **claridad, uniformidad y seguridad jurídica**. Todo ello, sin olvidar que en materia de Propiedad Horizontal rige el principio de procurar la **conservación de los acuerdos** cuando los **defectos** del acta son **meramente formales** y no impiden conocer la voluntad comunitaria; y salvo que la **deficiencia** en su **adopción** sea esencial y en particular en lo que respecta a la forma de la **votación** y al **resultado** de la votación.

## CUESTIONES FORMALES

- Salvo que los **estatutos, el título constitutivo o un acuerdo unánime** fijen un lugar expreso de celebración, la junta puede celebrarse en **lugar distinto** al de ubicación de la **finca**, pues no es de aplicación la legislación mercantil para las juntas de accionistas; y ello siempre que no se altere el fuero territorial en caso de litigio a los efectos del art 52-1-8 LECV, dado que se trata de un fuero imperativo.
- La junta podrá ser **convocada** por las personas **designadas** en el art **16 LPH** y sin que se **excluya** a los **propietarios morosos**, pues la limitación de derechos debe de interpretarse de forma restrictiva y la LPH solo se refiere al **voto** y no a otros derechos como hacer uso de al palabrea o convocar una junta.
- La **representación** puede ser por **poder general**, por **poder especial** con indicación del sentido del voto, **por mero escrito firmado** o incluso de **forma verbal**, pero en este caso se precisa **ratificación del poderdante** y no se precisa unir copia de los documentos de apoderamiento (STS de 25-02-1988) y bastará con que el Secretario/Administrador refleje la re-



---

“La junta podrá ser convocada por las personas designadas en el art 16 LPH y sin que se excluya a los propietarios morosos”

---

**presentación en el acta**, pues un propietario representando es un propietario presente a los efectos de posible impugnación.

- **No debe de incluirse** ni como punto del orden del día, ni como primer acuerdo de la junta la **aprobación de los acuerdos de la junta anterior**, pues los acuerdos se adoptan en el sentido votado en la misma junta o, en su caso, cuando se **obtenen** las mayorías precisa a los efectos del art. **17 LPH** sobre el cómputo del voto del ausente que puede ser **“presunto”** -positivo si no se opone en 30 días- o **negativo** si así lo indica de manera expresa. Tampoco es preciso hacer **lectura del acta anterior**, salvo que se precise de alguna aclaración, rectificación o complemento forma de errores a los efectos del art 19LPH, pero nunca se puede cambiar lo acordado.
- En el apartado de **ruegos y preguntas no es posible adoptar acuerdos** -SAP de Asturias,

secc 7ª de 25-05-2015- y no debe de admitirse que los propietarios aporten documentos para justificar su voto.

- El **idioma del acta** será en la lengua **oficial del Estado** y también es posible en **alguna de las lenguas autonómicas oficiales e incluso puede ser válida si así se acuerda en idioma extranjero** -STS de 15-11-2002-.
- **No es admisible la votación secreta** -STS de 17-21-2001-, pues no se puede computar la cuota de participación y solo como excepción podría hacerse en una comunidad de cuatro propietarios con la misma cuota -25%-.

## CONTENIDO DEL ACTA

EL contenido del acta debe de ajustarse de la forma lo más precisa posible a lo dispuesto en el **art 19 LPH**, el cual, además de los requisitos externos **-art 19-2 a-e LPH-**, se refiera a la constancia de los acuerdos **-art 19-2-f LPH-** y al resultado de las votaciones. En concreto, establece que el acta incluirá: “Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen”. Ello supone que debe de **evitarse** recoger **intervenciones** de los propietarios **ajenas al acuerdo debatido**, expresiones ofensivas entre propietarios, comentarios jocosos o irónicos sin relevancia; y en definitiva es ajena al acta toda cuestión y/o intervención que no tenga como **finalidad** directa **justificar el voto** del propietario o convencer a otros propietarios de la necesidad de adoptar el acuerdo en uno u otro sentido. Al respecto, deben de establecerse las siguientes pautas de actuación:

- Deben de evitarse incluir en el acta la expresiones o describir actos que no solo puedan ser **un ilícito penal** -injurias/calumnias-, sino que puedan afectar al **honor** o a la imagen de otros pro-

---

“Debe de evitarse recoger intervenciones de los propietarios ajenas al acuerdo debatido, expresiones ofensivas entre propietarios, comentarios jocosos o irónicos sin relevancia”

---

prietarios; y ello sin perjuicio de que el Tribunal Supremo ha **excluido la condena** al Administrador en las demanda de protección del honor, cuando ha habido un litigio derivado de recoger en el acta expresiones ofensivas para alguno de los propietarios -SSTS de 20-07-2011, 30-12-2010, 3-06-2009, 2-10-2008-.

- Es esencial la indicación **de propietarios asistentes por si o representados y la cuota de participación**, pues el sistema de acuerdos es el de “doble mayoría”: propietarios y cuotas y, aunque no se ha considerado es esencial si no afecta al resultado de la votación, es muy aconsejable indicar el sentido del voto de cada propietario, con indicación de los votos a **favor** y en **contra**.
- En todo caso, es esencial e insubsanable el reflejo del resultado preciso de la votación, con indicación de los votos a favor y de los votos en contra y la **cuota de participación** que representa cada voto -SSAP de Málaga, secc. 4ª de 8-02-2011; Madrid, secc 21ª 23-06-2010 y secc 13ª de 28-07-2009-
- También es muy importante consignar con **claridad el contenido** expreso de cada acuerdo de manera **simple, exhaustiva y diáfana**, sin interlocuciones, largas frases o expresiones ajenas a lo que supone un acuerdo y sin preámbulos, exposiciones previas, justificaciones o circunloquios y sin necesidad de una referencia pormenorizada de las intervenciones de cada propietario.

---

“El Tribunal Supremo indica que no produce la nulidad de la junta y de los acuerdos que contienen la falta de las firmas de Presidente y/o Administrador”

---

## FIRMA DE ACTA

Procede indicar las siguientes cuestiones:

- La **falta de firma** del **Presidente** y del **Secretario** son defectos del acta sobre los que se mantiene una **clara divergencia jurisprudencial**. Así, un sector entiende que esa falta de firma es **defecto insubsanable** y que el acta no firmada es **nula**, pues la firmas son necesarias para el cierre del acta a los efectos del art 19 LPH -STS 22-12-2009; SSAP de Barcelona, secc 11ª de 13-03-2006 y secc 1ª de 27-12-2005-. Otras **resoluciones** entienden que el acta sin la firma del Administrador no es motivo de nulidad -SSAP de Madrid secc 21ª de 14-10-2010; secc 12ª de 7-07-2010 y 2-12-2009, secc 9ª de 29-09-2008- y que en todo caso **puede subsanarse** si se acredita en el juicio la realidad de los acuerdos o se ratifican. Más recientemente, el **Tribunal Supremo** indica que **no produce la nulidad de la junta y de los acuerdos** que

contienen la falta de las firmas de Presidente y/o Administrador y que el defecto es subsanable en la siguiente junta -STS de 20-04-2015-

- No es necesaria la firma de los propietarios asistentes a las juntas para el cierre del acta -STS de 22-12-2009-

## LIBRO DE ACTAS

Sobre esta cuestión del libro de actas, a que se refiere el art 19-1 LPH y su diligenciamiento, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha establecido algunas resoluciones de interés.

- **No es posible la legalización de un nuevo libro de actas** al no considerarse la no devolución del anterior por el Administrador destituido como una sustracción pese a que se acreditó mediante denuncia. -RDGRN de 28-07-2014-.
- **Se suspende la legalización de un libro de actas** de una comunidad presentado por quien dice ser el Administrador y alegando el extravío del libro anterior ante la presentación posterior del libro extraviado por quien acredita ser el Administrador -RDGRN de 6-08-2014-.
- **Es suficiente acreditar la formalización del título constitutivo** de una comunidad de propietarios con elementos comunes para legalizar su libro de actas, aunque no conste en escritura pública el título, ni esté inscrito en el registro. -RDGRN de 8-08-2014-.



**¡Únete al reconocimiento!**  
**Utiliza la Imagen Profesional**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

**JUNTOS,**  
**MÁS QUE 15.000**

# 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

# Por una nueva regulación de la Propiedad Horizontal

**A menudo se critica a los gobernantes, y no sin razón, porque no escuchan o no aciertan al dar respuestas a las necesidades de la realidad social. A veces ello es consecuencia de interferencias o desinterés ante otras prioridades políticas o legislativas no siempre suficientemente justificadas.**

**ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI**  
**Presidente CAFBarcelona-Lérida y Vicepresidente 1º del CGCAFE**

**U**no de los casos con más incidencia en aquella realidad social que alcanza a más del 85 % de los ciudadanos y que además evoluciona con mayor vitalidad en el día a día de las personas y sus familias, sus **viviendas** y el **patrimonio inmobiliario** de nuestros pueblos y ciudades es la regulación de la propiedad horizontal.

Atender a las necesidades reiteradamente reclamadas por las comunidades en régimen de propiedad horizontal y de los profesionales que las gestionan, los Administradores de Fincas Colegiados, sería tan simple pero tan relevante como dar **respuesta** a una **verdadera necesidad social**. En el reciente Congreso Nacional e Internacional de Administradores de Fincas celebrado en Sevilla en el mes de junio pasado, que contó con la participación de más de 1000 profesionales de todo el mundo, se puso de relieve la **inadecuada ordenación jurídica vigente** -que aunque con diversas modificaciones puntuales es del año 1960- y las exigencias de una nueva regulación que permita atender a las necesidades de **adaptación técnica y habitabilidad de los edificios**, la actualización de sus servicios, así como a facilitar la organización y gestión de las comunidades de propietarios y de las relaciones vecinales.

## REFORMAS PRECISAS

Son de tanta envergadura las reformas precisas que ya no es suficiente abordarlas con modificaciones parciales -que más que solucionar conflictos, a menudo generan otros- como la recientemente llevada a cabo por la Ley 8/2013, y lo que se requiere es **una nueva ordenación** de esta institución que afronte y resuelva todas las problemáticas actuales detectadas por los profesionales que diariamente se enfrentan, en el mundo real, a las **dificultades vecinales** y al mantenimiento de los edificios y conjuntos inmobiliarios.

El legislador catalán ha sido suficientemente **lúcido** y permeable, al menos en esta ocasión, como para comprender la trascendencia de la situación y la necesidad de atender la demanda social acreditada, aprobando **por unanimidad** y tras un largo proceso de redacción, la **Ley 5/2015** de modificaciones al **Libro V del Código Civil de Cataluña**. La valoración del sector social y profesional ha sido esta vez enormemente positiva, como no podía ser de otro modo, cuando la ordenación **no se ha elaborado a espaldas de las exigencias de la realidad**.

# EFICIENCIA ENERGÉTICA

Efectivamente, se insiste desde el mundo de la política en la necesidad de potenciar la **eficiencia energética** y la **rehabilitación de los inmuebles y de sus servicios**, pero no se dota al mundo práctico de una regulación **moderna, sencilla y rigurosa** que facilite la celebración de las juntas de propietarios, la **adopción y ejecución** de los acuerdos en las comunidades y una gestión **ágil, eficaz y transparente**, aprovechando además el uso de las **nuevas tecnologías**. Las responsabilidades y obligaciones de los propietarios respecto a su comunidad y el uso de las instalaciones y servicios del inmueble deben estar más claramente definidas, se ha de facilitar a la comunidad **el cobro de todos los gastos que corresponde asumir a los copropietarios**, evitando que quede desatendida por **impagos a causa tantas e interminables ejecuciones hipotecarias**. También la convivencia propicia muchas veces conflictividad cuya raíz puede ser muy diversa y difícil de solventar entre los co-

muneros, a veces de origen muy diverso, pero al mismo tiempo podría ser una oportunidad para potenciar decididamente los medios alternativos para la solución de conflictos como la **mediación** y el **arbitraje**, evitándose procesos judiciales. Es figura imprescindible para unos y para otros la del profesional Administrador de Fincas Colegiado, como ya se ha puesto de manifiesto en incontables ocasiones, si se pretende aplicar con **éxito** la extensa y compleja normativa técnica y jurídica que afecta a los inmuebles, a sus servicios y a la armonía de quienes en ellos residen. Desatender esta realidad no haría otra cosa que **perjudicar a los ciudadanos y a sus familias**, al núcleo de la sociedad y a su principal preocupación que es su residencia, **seguridad** e intimidad.

La sociedad civil merece, por lo tanto, **ser escuchada** y cuando la demanda resulta tan clara y las **propuestas tan concretas**, al buen gobernante le corresponde atenderlas; aquí tiene una oportunidad para hacerlo.



ÁREA PRIVADA Regístrese

LOGIN  PASSWORD  ENTRAR >

[Recupere su contraseña](#)

HOME LA PROFESIÓN CONSEJO GENERAL ORGANIZACIÓN COLEGIAL COMUNICACIÓN TRANSPARENCIA CONTACTO



Nuestra Imagen  
Profesional



# El problema de la rehabilitación: La financiación de las comunidades de propietarios

La construcción critica el pobre resultado del plan de rehabilitación”. Es el titular reciente de un medio de comunicación. Este titular y otros semejantes ponen de manifiesto la frustración que los resultados del Plan Estatal de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación aprobado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, está produciendo en el sector.

---

J.A. RUIZ SAINZ-AJA

Gestión Económica de las Ayudas a la Vivienda de la CCAA de Cantabria

La apuesta política por la rehabilitación es evidente, pero lo cierto es que los resultados no están acompañando. Al margen de la reciente presentación de los resultados oficiales por parte del **Ministerio de Fomento**, que arrojan, como es habitual, resultados prometedores, lo cierto es que el sector está bastante desanimado.

La prueba **empírica** de los resultados la encontramos en los andamios que hay en nuestras calles y, sobre todo, en el lugar donde están estos andamios. Al margen de algunas excepciones, los hemos visto colocados en **edificios** pertenecientes a comunidades de propietarios de **clase media**, no en zonas azotadas por la **crisis económica**.

En definitiva, las ayudas públicas han ayudado a rehabilitar más a quién podía que a quien lo necesitaba. No digo que los edificios rehabilitados no lo necesitasen, pero quizá no los que más.

## DIFICULTAD PARA OBTENER PRÉSTAMOS

Este efecto se ha producido por la conjunción de dos factores; primero, porque la **financiación** de las comunidades de propietarios es un **problema no resuelto**; segundo, porque las ayudas del plan estatal han **penalizado** a las comunidades de propietarios con **problemas económicos severos**.

Respecto a lo primero, las comunidades de propietarios necesitan financiación y para ello tienen que acudir al sistema financiero para solicitar los oportunos préstamos. Este es el problema: las dificultades que tienen las comunidades para obtener préstamos.

Esta dificultad está directamente relacionada con su sistema de responsabilidad que justifica la **alergia** que los **bancos** tienen a las comunidades de propietarios. Las comunidades son entes **sin personalidad jurídica**, aun cuando en algunos casos pueden operar en el tráfico jurídico con to-

---

“Lo que retrae a los bancos en la concesión de préstamos es el examen de su capacidad para la amortización del préstamo y de las garantías que puede aportar”

---





tal autonomía. Las comunidades son titulares de cuentas bancarias, **sujetos de impuestos municipales**, de **obligaciones fiscales**, tienen capacidad procesal para demandar y ser demandada, etc., pero no pueden ser propietarios de bienes. Esta falta de personalidad jurídica genera problemas a los acreedores de las comunidades a la hora de hacer efectivos sus derechos.

## APOYO A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

El **Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio**, de medidas de apoyo a los **deudores** hipotecarios, introdujo una importante novedad al atribuir a las comunidades de propietarios la facultad de “actuar en el mercado inmobiliario con **plena capacidad jurídica** para todas las operaciones, incluidas las **crediticias**, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración, así como con la participación en la ejecución de actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, que correspondan”. Este artículo fue **derogado** por la **Ley de las 3R**, quien en su artículo 15.2 repite en su apartado a) la redacción derogada, añadiendo en su apartado h) que “podrán **solicitar créditos** con el objeto de obtener financiación para las

obras de **conservación** y las actuaciones reguladas por esta Ley”.

A partir de esta regulación, el **presidente** de la comunidad de propietarios puede solicitar un **préstamo** en nombre de la comunidad sin que sea necesaria la **firma** de todos los **copropietarios**. Esto es un avance, pero lo que realmente **retrae a los bancos** en la concesión de préstamos a las comunidades es el **examen de su capacidad para la amortización del préstamo y de las garantías que puede aportar**.

## ¿PUEDE GARANTIZARSE EL PAGO?

La capacidad de pago es relativamente sencilla

---

“El Plan Estatal de Fomento establece la necesidad de que los miembros de la comunidad también estén al corriente de sus obligaciones fiscales y con la Seguridad Social”

---

examinarla, bastará con conocer el flujo de ingresos y gastos. Otro cantar son las garantías que la comunidad puede aportar. Ante la **insuficiencia** de las garantías lo que los **bancos** vienen haciendo es conceder el **préstamo no a la comunidad sino a los copropietarios de forma solidaria**. Pero claro, esta solidaridad implica que en caso de impago de un vecino responde otro y, **¿quién se arriesga a pedir un crédito solidario con sus vecinos?**

Vayamos un poco más allá en el entendimiento de la **negativa** de los bancos a conceder préstamos a las comunidades de propietarios. En caso de **impago** del crédito, el banco ejecutará las garantías que se hayan establecido. Es importante tener en cuenta que las comunidades, al no tener personalidad jurídica, no pueden ser propietarios de bienes **-Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 4 de octubre de 2013**, entre otras-.

En caso de impago, ante la ausencia de garantías, entrará en juego el artículo 22 de la **Ley de Propiedad Horizontal**, que establece que:

“La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los **fondos y créditos a su favor**. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse **contra cada propietario** que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho”.

Este artículo supone que en caso de impago el

---

“Se pretende que la rehabilitación trascienda las viviendas individualmente consideradas y llegue a los edificios, a los barrios, a la ciudad considerada en su conjunto”

---

acreedor se debe dirigir, en primer lugar contra los bienes y fondos de la comunidad, incluyendo entre ellos el **fondo de reserva** que la comunidad debe constituir para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de **rehabilitación**. Solo de forma **subsidiaria** y **parcial** – limitada por su cuota de participación – responderán los copropietarios.

## RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA DEL COMUNERO

El **Auto 287/2010, de 17 de diciembre, de la Audiencia Provincial de Pontevedra**, resumió los requisitos necesarios para el nacimiento de la **responsabilidad subsidiaria** del comunero de la siguiente forma:

1º. **Que no existan fondos y créditos a favor de la comunidad o que sean insuficientes para atender el total de la deuda.**

2º. **Que el propietario haya sido parte en el correspondiente proceso.** Esto obliga al acreedor que aspire a hacer efectivo su crédito sobre bienes privativos de los copropietarios a demandarlos en el procedimiento declarativo, donde deben ser condenados con carácter subsidiario.

Como puede apreciarse, la dificultad de ejecutar el préstamo concedido e impagado por una comunidad de propietarios sobre los bienes privativos de los propietarios es máxima, y justifican, en cierta manera, las reticencias de los bancos a concederles préstamos.

Respecto a lo segundo, el **Plan de Fomento** establece varios programas que pretenden fomentar la rehabilitación: programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, y programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios. Pero en este objetivo hay un cambio de modelo. En planes anteriores el

objetivo era tanto la rehabilitación de los edificios como el de las viviendas; ahora, por el contrario, se pretende que la **rehabilitación trascienda las viviendas individualmente consideradas y llegue a los edificios, a los barrios, a la ciudad considerada en su conjunto.**

Este cambio de filosofía tiene repercusión en la figura del beneficiario de las subvenciones, que pasa de ser el propietario de la vivienda a concretarse en las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y agentes similares ●



## Obligaciones fiscales y con la Seguridad Social

Las comunidades de propietarios, como cualquier otro beneficiario de **subvenciones**, deberán cumplir con las **condiciones** y **exigencias** que se establecen en la legislación de subvenciones. Entre ellas destaca la necesidad de encontrarse al **corriente** de sus obligaciones **fiscales** y con la **seguridad social**.

A esta exigencia, el **Plan Estatal de Fomento** añade una nueva: la necesidad de que los **miembros** de la comunidad también estén al corriente de sus **obligaciones fiscales** y con la **Seguridad Social** -artículo 22.2-.

Es importante precisar que esta exigencia, que supone un plus respecto a lo establecido por la LGS, es **solo aplicable** a las **subvenciones** que se **tramiten** de acuerdo al programa de **rehabilitación edificatoria**, no así cuando se trate de otras subvenciones previstas en otros programas del Plan Estatal de Fomento.

Esta exigencia que, en principio, parece plenamente justificable, está produciendo un **efecto perverso**. Si repasamos las actuaciones protegibles del programa de rehabilitación edificatoria comprobamos como la mayoría concurrirán en comunidades con **ciertos problemas económicos**, son estas comunidades en las que más habitualmente el **Informe de Evaluación de Edificios** tendrá resultados **negativos** o en las que no existirá ascensor, por poner algunos ejemplos. En estas comunidades, en las que es más habitual que existan **propietarios** con problemas con **Hacienda** y la **Seguridad Social**, el juego del artículo 22.2 hará que la **subvención** que corresponda **atribuir** a los **propietarios morosos** acreciente la correspondiente a los propietarios **cumplidores**. Este desplazamiento de la subvención producirá un efecto perverso en forma de **impago de las cuotas** de la derrama correspondiente.

**Veamos un ejemplo.** En una comunidad de 10 vecinos se acuerda instalar un ascensor. La obra supone 100.000 euros, correspondiente 10.000 euros por vivienda. Toda la obra se financia mediante una derrama. Se solicita la subvención pertinente por el 50% de la actuación. Resulta que en la comunidad hay dos vecinos que no han cumplido con Hacienda, lo que provoca que su parte de la subvención mejore a los demás. El resultado final es que 8 propietarios -cumplidores con el fisco- contribuirán con 3.750 euros (10.000, -5.000 (subvención propia)-1.250 del reparto de la subvención de los incumplidores), mientras los morosos lo harán con 10.000 euros. Es fácil presumir que los morosos, ante esta situación, tampoco pagarán la derrama.

# La cesación de actividades molestas puede ser castigada con la privación del uso de la propiedad hasta tres años

La acción de cesación de actividades molestas es una acción especial que tiene a su alcance la Comunidad de Propietarios y que va dirigida a conseguir que el Juzgado dicte una sentencia condenatoria contra el infractor que le obligue al cese definitivo de dicha actividad molesta.

---

**INMACULADA GARCÍA VEGA**  
Abogada

**L**a acción de cesación también puede ser entablada cuando se realicen actividades **insalubres, nocivas** o **peligrosas** por el propietario del inmueble o los ocupantes (inquilinos) del piso o local en cuestión.

El **artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal** -que no ha sido variado con la reforma de la Ley 8/2013-, es el que regula la acción de cesación de actividades molestas en la Comunidad, y también, como hemos dicho, las concernientes a la prohibición de actividades insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

## ALCANCE DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE CESACIÓN

Esta acción sanciona las **actividades molestas** que se desarrollen en los **elementos**, servicios o pertenencias comunes -ejemplo: en la piscina de la comunidad, **por un aire acondicionado**, etc.-, y también las que se produzcan en el interior del piso o local como elemento privativo.

Aunque el **artículo 7 de la LPH** establece que las actividades molestas o dañosas deben **contravenir las disposiciones administrativas** vigentes que haya dictadas al respecto por los Ayuntamientos o Comunidades Autónomas, también podría iniciarse la acción de cesación de actividades molestas en la Comunidad -aunque no vengán descritas las conductas en ese cuerpo normativo-, cuando la actuación del comunero infrinja las **relaciones de vecindad y buena convivencia** por su pésima conducta.

Como señalan las **sentencias del Tribunal Supremo** de 14 octubre 2004 y 27 noviembre 2008, el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece **tres diferentes supuestos de actividades no permitidas a los propietarios y ocupantes** del piso o local:

- Las prohibidas en los estatutos.
- Las que resulten dañosas para la finca.
- Las que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícita.

Ha de significarse, al respecto, que el Tribunal Supremo señala que en todos los casos se ha de dar una **cierta notoriedad** constituida por “la evidencia y permanencia en el peligro o en la incomodidad”,



**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)





por lo que no basta uno o varios actos concretos, singulares o determinados más o menos incómodos o molestos, sino que es necesario, además de cierta intensidad, que tales **actos pertenezcan a una misma serie y se realicen con cierta continuidad**; y que el comportamiento molesto e incómodo **basta que sea desagradable** para cualquiera que habite en el inmueble o haya de permanecer en él, sin que sea necesario que sea insufrible o intolerable, pero que suponga una **afectación de entidad a la pacífica convivencia**. Así mismo, ha precisado que la actividad incómoda debe causar una alarma en el entorno de la vivienda o local, correspondiendo a quien la alega la prueba de tal alarma, sosteniéndose por la jurisprudencia que es notoriamente incómodo lo que perturba aquello que es corriente en las relaciones sociales.

## REQUERIMIENTO PREVIO A LA ACCIÓN DE CESACIÓN

La Ley de Propiedad Horizontal exige con **carácter previo** al ejercicio de la acción de cesación de actividades molestas en la Comunidad, que el Presidente de la misma efectúe un **requerimiento** por escrito y de manera **fehaciente** -burofax o requerimiento notarial- **a la persona que realice la actividad molesta**, ya sea el **propietario** del piso o local, ya sea el **ocupante** del inmueble.

En el requerimiento hay que hacerle saber al infractor que debe cesar de forma inmediata en las actividades molestas advirtiéndole que en caso negativo se ejercitarán las acciones legales que amparen el derecho de la Comunidad. Igualmente considero **recomendable**, si el causante de las

molestias es un ocupante -inquilino, usufructuario, etc.- que se le envíe otro requerimiento fehaciente al propietario del piso o local.

El requerimiento puede hacerlo el **Presidente por decisión propia** -sin necesidad de que se aprobado en Junta- o a **requerimiento de cualquier vecino** que sufra las molestias.

## PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Si persistiere en su conducta el vecino molesto o el ocupante del piso o local, la Comunidad deberá **convocar Junta** debiendo aparecer en el **orden del día** este punto. En esa Junta deberá **aprobarse el inicio de la acción de cesación de actividades molestas**, autorizando al Presidente para el ejercicio de dicha acción judicial.

El procedimiento judicial indicado cuando se ejercita una acción de cesación de actividades molestas en la Comunidad es el juicio ordinario previsto en los **artículos 399 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil**.

Si la **sentencia fuese estimatoria** y por tanto le diera la razón a la Comunidad, la Ley de Propiedad Horizontal establece que se podrán establecer distintas medidas por el Juzgado:

1ª.- La **completa cesación de actividades molestas** en la Comunidad por parte del vecino infractor o persona que venga usando el piso o local.

2ª.- La **indemnización de daños y perjuicios**.

3ª.- **Privar** al dueño u ocupante el **uso de la propiedad** hasta un **plazo máximo de tres años**.

Por último manifestar que todos estos **requisitos** referidos a la acción especial de cesación de actividades molestas en la Comunidad son necesarios si lo que se pretende es una **acción basada en la cesación de actividades peligrosas, nocivas, insalubres o ilícitas** ●



# Sentencias de cesación de actividades molestas en la Comunidad

– **Audiencia Provincial de Pontevedra** -Sección 1ª-, sentencia 30.04.2015: “ El examen de los autos revela que efectivamente se ha **probado** la existencia de una **actividad insalubre** –malos olores procedentes del piso de la demandada, no solo por la existencia de animales -gatos, concretamente- sino también por la acumulación de basuras desperdicios– a través de **la prueba documental** y testifical imparcial, tanto de la **fuerza policial** como de terceros que se corrobora con el reconocimiento judicial y la negativa de la Sra. Lidia de permitir el acceso a su piso. Tan es así que además del mal olor se destaca por el mal olor en torno la puerta de su domicilio.

Luego, entiende el Tribunal que nos hallamos ante una medida, la **expulsión durante dos años**, proporcionada a las circunstancias del caso, que como vemos es **reincidente**, y no encontramos que la mera prohibición de tener gatos u otro tipo de animales sea suficiente. Así pues, esta Sala no puede sino compartir el razonamiento de la sentencia recurrida y estimar adecuado el tiempo de **un año de privación** del uso de la vivienda establecido en la misma pues la demandada viene realizando los **actos molestos**, verdadero abuso del derecho de propiedad, desde la **ocupación** de su vivienda en junio de 2012, incluso después de la interposición de la demanda y a pesar de las advertencias que les han sido hechas, lo que supone una manifiesta resistencia al cumplimiento de las **reglas habituales** que rigen las relaciones sociales y la convivencia de diferentes vecinos en un edificio, que exige la privación temporal del uso de la vivienda en que se realizan las **actividades molestas** con una cierta duración, con el fin de pueda reconducirse la situación a los límites normales”.

**!AHORRE con Multienergía!**  
Descúbralo en 3 sencillos pasos

**1. Escanee su FACTURA**  
La de Luz y Gas, le podremos hacer un estudio GRATUITO exacto de sus necesidades.

**2. Envíela a [ofertas@multienergia.es](mailto:ofertas@multienergia.es)**  
Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.

**3. Informe de lo que podrá AHORRAR**  
Le llegará un informe de todo lo que podrá AHORRAR en Luz y Gas con Multienergía.

**AHORRO GARANTIZADO**  
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

**multienergía verde**  
Gas | Luz

¡¡Descubra hoy TODO lo que gana con Multienergía!!

**976 11 00 59**  
[www.multienergia.es](http://www.multienergia.es)

Gas | Luz

**TU GESTIÓN DIARIA MÁS FACIL Y TRANSPARENTE**

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO

Síguenos

## ¿Y si tu comunidad de vecinos disfruta de más **confort y ahorro** energético en el hogar?

La solución energética **Rehabilita&Confort** aúna los beneficios del aislamiento térmico del edificio y la gestión energética de un sistema de calefacción centralizado.



Sin inversión inicial



Asistencia 24 horas / 365 día



Ahorro en el consumo energético



Maximiza eficiencia de equipos



Completo plan de mantenimiento



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**900 40 20 20**

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

gasNatural   
fenosa

Hecho y dicho



# ESPECIAL

---

## LA FORMACIÓN DE LA VOLUNTAD DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y EL ADMINISTRADOR DE FINCAS

---



## El principio de la autonomía de la voluntad, sus límites, los acuerdos de la comunidad de propietarios y el Administrador de Fincas en la formación de la voluntad de las comunidades de propietarios son los puntos analizados a la luz de las distintas sentencias producidas al respecto.

---

FABIO BALBUENA

Administrador de Fincas Colegiado  
Abogado

El principio de la autonomía de la voluntad tiene su aplicación en el ámbito de los contratos. En nuestro ordenamiento jurídico, se encuentra delimitado en el **artículo 1.255 del Código Civil**, que dice:

«Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público»

La **STS de 26 de septiembre de 2002** declara que «El principio de autonomía de la voluntad es uno de los pilares del Derecho civil y es esencial en el campo del Derecho de obligaciones: el artículo 1255 del Código Civil así lo proclama explícitamente y la jurisprudencia lo ha destacado -así, la sentencia de 19 de septiembre de 1997-. En virtud del mismo, los sujetos pueden celebrar o no un negocio jurídico y pueden determinar su contenido. (...); y la **STS de 12 de noviembre de 1987** que «El principio de au-

tonomía de la voluntad que, a modo de principio básico de la contratación recoge el art. 1255 del Código Civil, viene a significar que las normas legales que fijan criterios supletorios de aquella voluntad de los interesados no quedan contradichas cuando los particulares usan de dicha facultad libremente, no incurriendo en tal caso en actos contrarios a lo dispuesto en la Ley, ya que la misma admite ser utilizada de aquel modo.»

## ACTOS DE CONJUNTO

En las **Comunidades de Propietarios**, como dice la **STS, Sala Primera, de lo Civil, de 13 de febrero de 1986**, la manifestación de voluntad de ente colectivo «comunidad de propietarios», se realiza mediante los llamados por la doctrina alemana «**Gesamtakten**» o **actos de conjunto** que, si bien son **actos** análogos a los **contractuales**, no por ello se identifican ni es aceptable que se equiparen a un contrato sinalagmático con partes contractuales situadas en el **mismo plano**. Nos estamos refiriendo a los acuerdos comunitarios. Ahora bien, cuando el Presidente/a, en representación de la comunidad, **firma un contrato con un tercero**, sí nos encontramos ante un verdadero contrato.

Pero ¿cómo se conforma esa **voluntad** del ente colectivo “comunidad de propietarios”? Y ¿cuál es el papel del **Administrador de Fincas** en la formación de la **voluntad** de la comunidad de propietarios?

## LOS ACUERDOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Como es sabido, las Comunidades de Propietarios se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal, el Título Constitutivo, y en su caso, los Estatutos, y por los acuerdos comunitarios.

Las decisiones en las Comunidades de Propietarios se toman mediante “**acuerdos**”, según las reglas



establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal.

Los acuerdos son, como se ha dicho, actos colectivos que contienen la suma de las voluntades individuales de los propietarios integrantes de la Comunidad. Pero no se trata de una mera **suma de votos**, sino de una formación de la voluntad colectiva siguiendo un **sistema legal** de unificación de las declaraciones individuales. En este sentido, cuando se ha adoptado un acuerdo, será esta **voluntad colectiva** la que desplegará efectos jurídicos, y no las voluntades individuales de los comuneros.

## LÍMITE DE LA LEY

La posibilidad de modificar las normas contenidas en el título o pactos estatutarios está amparada por el mismo principio de autonomía de la voluntad. En palabras de la **STS de 7 de marzo de 1975** «la misma libertad contractual ampara la posibilidad de alterar de común acuerdo las cláusulas primitivamente convenidas». Siempre, como veremos, dentro de unos límites.

El primer límite a la autonomía de la voluntad, el límite de la ley, se refiere a la ley imperativa.

En las comunidades de propietarios, como dice **Daniel Loscertales**, «el juego de la autonomía de la voluntad de las partes se circunscribe a la conformación del título constitutivo y a los estatutos, pero, sin embargo, no se pueden incluir en los estatutos aspectos que estén en contra de las normas imperativas incluidas en la LPH, por lo que el juego de la autonomía de la voluntad es limitado. Así lo afirma también Gorgonio Martínez Atienza al señalar que esta autonomía de la voluntad se debe relacionar con los límites que la ley marca al señalar que "no pueden adoptarse acuerdos y pactos

---

“El principio de autonomía de la voluntad encuentra unos límites que hemos de tener en cuenta a la hora de asesorar a las comunidades para la adopción de los acuerdos”

---

---

“La figura del Administrador de Fincas, como guía y orientador de la comunidad, resulta esencial para que los acuerdos tengan validez y sean lo más acertados posible”

---

que impliquen o contengan infracción de las normas contenidas en aquélla”.»

Así lo ha señalado el Tribunal Supremo en numerosas sentencias. Entre ellas:

• **STS, Sala 1ª, de 15 de octubre de 2009:**

«(...) la jurisprudencia, que ha sentado, entre otras, en STS de 31 de enero de 1987, que “una de las características de la Propiedad Horizontal es estar regida por normas de derecho necesario”, con la matización de que, “ahora bien, ello no implica que respecto a dicha clase de propiedad, no sea de aplicación en ningún caso, el principio de la autonomía de la voluntad, consignado en el artículo 1255 del Código Civil, porque según se expresa en la disposición transitoria de la Ley mencionada, los Estatutos aprobados por la Junta de Propietarios, podrán ser aplicados cuando no contradigan lo establecido en la misma”, con la añadidura de que “no obstante esta permisibilidad de los pactos estatutarios no contrarios a la LPH, ha de entenderse que ésta tiene un carácter imperativo que impide la validez de aquellos otros que contravienen las disposiciones de la misma”; e, igualmente, la STS de 28 de enero de 1994 proclama respecto a las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal que “siendo de esencia cual se ha indicado su imperatividad y constituyendo la excepción su carácter permisivo, en caso de suscitarse cuestión sobre dicho extremo, ha de prevalecer aquél sobre éste”; la sentencia recurrida centra la cuestión debatida en la naturaleza de las normas

contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, con la reiteración de que “se parte de un sistema legal caracterizado por la imperatividad de algunas de sus normas que enmarca y delimita la libertad de pactos entre los copropietarios, reconocido con carácter general en el artículo 1255 del Código Civil posibilitada por otras carentes de este rigor y así admitido en la propia Exposición de Motivos de la ley de Propiedad Horizontal, de modo que los copropietarios podrán modificarlas siempre que no contravengan otra imperativa-SSTS de 2 de marzo de 1989, 31 de enero de 1987 y 26 de diciembre de 1984 -; -...-»

## MORAL Y ORDEN PÚBLICO

El **límite de la moral**, como dice **Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano**, se refiere a la **moral social**, que está relacionada íntimamente con los principios generales del Derecho. Se entiende que son inmorales las conductas que se oponen a los sentimientos, medios de ética, probidad, recato, buenas costumbres o ciudadanía rectamente entendida -STS 22/05/1993-.

El **límite del orden público**, según **Bercovitz**, parece que debe comprender, además de la ordenación (derechos, principios y valores) derivados de la Constitución Española, todos «aquellos principios jurídicos, públicos y privados, políticos, económicos, morales e incluso religiosos que son absolutamente obligatorios para la conservación del orden social en un pueblo y en una época determinada» -STS 31/12/1979, 11/04/2003, 30/05/2007-, aunque según el mismo autor, a partir de la entrada en vigor de nuestra Constitución no parece que quepa incluir los principios religiosos en el orden público.

En definitiva, el principio de **autonomía** de la **voluntad** encuentra unos **límites** que hemos de tener en cuenta a la hora de asesorar a las comunidades para la adopción de los acuerdos. Nunca debemos traspasar los límites de la legalidad, la moral o el orden público.

# EL ADMINISTRADOR DE FINCAS EN LA FORMACIÓN DE LA VOLUNTAD COLECTIVA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Sentado lo anterior, debemos valorar en su justa medida el **papel** del **Administrador de Fincas** en la formación de la voluntad de las Comunidades de Propietarios. Si, como se ha dicho, la voluntad colectiva se conforma mediante un sistema que permite sintetizar las **voluntades individuales** de los propietarios de la comunidad, habremos de convenir que la figura del Administrador de Fincas, como **guía** y **orientador** de la comunidad, resulta esencial para que los acuerdos tengan va-

lidez y sean lo más acertados posible. Nos referimos tanto a la legalidad como a la idea de justicia y equidad.

**Legalidad**, porque si los acuerdos no se adoptan con los requisitos legales para su validez y eficacia, podrán ser **impugnados** y **anulados**, lo cual perjudicará en mayor o menor medida a la comunidad.

**Idea de justicia y equidad**, porque la decisión que finalmente adopte la comunidad debe ser lo más **justa** y **equitativa** posible para todos los propietarios. Por supuesto que habrá situaciones o decisiones que perjudicarán o favorecerán a unos más que a otros, pero en términos generales, se trata de buscar el “justo medio”, donde según Aristóteles está la virtud.



**ROLLTORE PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

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

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

**Servicios:**

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

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

La intervención del **Administrador de Fincas** requiere, por tanto, un **exhaustivo** conocimiento de la legalidad vigente y la jurisprudencia, herramientas jurídicas básicas para poder asesorar adecuadamente a la comunidad. Es obvio que resulta imposible, incluso para el más avezado de los juristas, conocer todas las **normas**, pero de-

bemos conocer, cuanto menos, **las principales** que afectan al funcionamiento de la comunidad, y estar además en disposición de adquirir la **información y conocimiento** precisos sobre otras materias que resulten aplicables a cualquier aspecto que pudiera tener incidencia en un acuerdo concreto ●



## Formación y asesoramiento

El **Colegio de Administradores de Fincas** juega aquí un papel fundamental en la **formación y asesoramiento** al Administrador de Fincas Colegiado, quien **puede y debe** servirse de ellos para adquirir las herramientas precisas para ofrecer el mejor asesoramiento posible a las comunidades administradas.

La intervención del Administrador requiere también de una **sensibilidad** y sentido de la **justicia** y la **equidad**. No podemos olvidar que, si bien nuestros clientes son las comunidades administradas, las mismas están integradas por personas, con sus propios intereses y necesidades, y en la medida de lo posible, hemos de tratar de que sean todos respetados.

Se requiere además **valentía** para facilitar soluciones ecuanimes, siempre sin contravenir, como hemos visto, la ley, la moral o el orden público.

**Los Administradores somos juristas, mediadores, pacificadores, y creadores**, porque contamos con una formación y experiencia que nos coloca en una situación privilegiada para orientar hacia la solución más favorable para todos. Cuando se plantea un asunto, el Administrador ha de partir de los datos disponibles, de la legalidad y jurisprudencia aplicables, y apoyarse en su experiencia. La memoria le dará pistas o referencias que le servirán para sugerir el camino hacia el mejor acuerdo posible.

En este sentido, es un arte cohesionar las opiniones de todos para encontrar el punto de **equilibrio** que permita alcanzar un acuerdo **justo** para todos, aunando la mayoría con la minoría. No hay nada más satisfactorio para un Administrador de Fincas que, en un asunto complejo y con posturas encontradas, conseguir un **acuerdo unánime**.

La profesión de Administrador de Fincas abarca una gran amplitud de facetas, y nos brinda la posibilidad de desplegar una gran **labor social**. Como tantas otras profesiones, no está exenta de complicaciones, pero tampoco de **retos** apasionantes. Uno de ellos es el de favorecer la formación de la mejor **voluntad colectiva** posible en las comunidades administradas, contribuyendo a que la vida en comunidad sea lo más agradable posible para los propietarios. Para ello, es necesaria una gran cualificación profesional, que pasa por la formación, la experiencia, el sentido común y la ecuanimidad.

La recompensa por nuestra profesionalidad será la satisfacción que nace de nuestro servicio a la sociedad.



# Empiece a ahorrar instalando repartidores de costes de calefacción



**AHORRO  
CONSUMO  
30%\***

\*FUENTE IDAE

SOLICITE PRESUPUESTO SIN COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

**902 095 096**

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

[comercial@gomezcontadores.com](mailto:comercial@gomezcontadores.com)

*CUENTA CON NOSOTROS*



## Delitos de administración desleal

**Javier Muñoz Cuesta, Fiscal Superior de la Fiscalía Superior de Navarra hasta el año 2012 y actualmente Fiscal del Tribunal Supremo, además de profesor asociado de Derecho Penal en la Universidad de Navarra y Universidad Pública de Navarra, explica las conductas delictivas dentro del ámbito de la actividad del Administrador de Fincas Colegiado.**

---

ANA ERASO  
Secretaria CAFNavarra

---

●

“Es importante determinar si lo recibido afecta al precio del suministro o servicio, o por el contrario el precio es el mismo y el contratista entrega una cantidad para ser el que lo realice, sin afectar al precio de mercado”

●



**E**n la Jornada formativa organizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Navarra, **Muñoz Cuesta** analizó las conductas delictivas dentro del ámbito de la actividad del Administrador de Fincas, tratándose, entre otros, los temas de delitos de administración desleal y apropiación Indevida, corrupción en los negocios por la percepción de comisiones, contraprestaciones en la contratación de bienes y servicios y falsedades documentales.

## DELITOS DE ADMINISTRACIÓN DESLEAL Y APROPIACIÓN INDEVIDA

La administración desleal -art. 252 CP-, aparece cuando: los que teniendo facultades para administrar un **patrimonio ajeno**, emanadas de la Ley, encomendadas por la autoridad o asumidas mediante un **negocio jurídico**, las infrinjan excediéndose en el ejercicio de las mismas y, de esa manera, causen un **perjuicio** al patrimonio administrado.

**El Administrador de Fincas Colegiado** mediante un negocio jurídico, **contrato con la comunidad**, va a administrar las cantidades que aportan los que forman parte de ella y las recibe en una cuenta común o en cuentas de la propia comunidad que administra, con capacidad de disposición de esas sumas.

La apropiación Indevida -art. 253 CP-, surge cuando los que, en **perjuicio de otro**, se apropiaren para sí o para un tercero, de dinero, efectos, valores o cualquier otra cosa mueble, que hubieran recibido en depósito, comisión, o custodia, o que les hubieran sido confiados en virtud de cualquier otro título que produzca la obligación de entregarlos o devolverlos, o negaren haberlos recibido.

Consiste en introducir en el patrimonio del Administrador de Fincas el dinero recibido de la comunidad con ánimo de enriquecerse, ánimo de lucro. El primer delito es **nuevo** y antes no se aplicaba



el delito societario de administración desleal, porque, decía el **Tribunal Supremo**, que las comunidades de propietarios no eran sociedades, y el delito lo cometía el Administrador de una sociedad mercantil, lo que no era la comunidad de propietarios, siendo ahora diferente.

## CORRUPCIÓN EN LOS NEGOCIOS

Delitos modificados en la **LO 1/2015**, antes se denominaban corrupción entre particulares y aparecen en la reforma **CP LO 5/2010, de 22 de junio. Art. 286 bis CP.**

Es importante determinar si lo recibido afecta al precio del suministro o servicio, o por el contrario el precio es el mismo y el contratista entrega una cantidad para ser el que lo realice, sin afectar al precio de mercado del coste de mercado.

**El bien jurídico protegido** es la competencia justa y honesta, castigándose los actos encaminados a corromper a los administradores de **entidades privadas** de forma similar a lo que se hace en el delito de cohecho. Conductas sólo intencionales o dolosas.

La **corrupción pasiva** en los negocios tiene dos connotaciones básicas:

1º El **sujeto** es el que solicita o recibe una contraprestación económica.

2º El **sujeto** es el que tiene capacidad para contratar y el que recibe el servicio o el bien contratado de quien paga la dádiva.

Por otro lado la **Corrupción Activa** se conforma por:

1º.- El **sujeto** es quien ofrece o entrega una dádiva o contraprestación y se benéfica de la contratación.

2º. El **sujeto** es el que presta el servicio o realiza el negocio por la contraprestación dada.

## DIFERENCIAS IMPORTANTES

El **art. 286 bis 1 CP** establece que habrá **corrupción pasiva** cuando: el directivo, administrador, empleado o colaborador de una empresa mercantil o de una sociedad que, por sí o por persona interpuesta, **reciba, solicite o acepte** un beneficio o ventaja no justificados de cualquier naturaleza, para sí o para un tercero, como contraprestación para favorecer indebidamente a otro en la adquisición o venta de mercancías, o en la contratación de servicios o en las relaciones comerciales, será castigado con la **pena de prisión de seis meses a cuatro años**, inhabilitación especial para el ejercicio de industria o comercio por tiempo de uno a seis años y multa del tanto al triplo del valor del beneficio o ventaja.

La Corrupción activa se halla en el **Art. 286 bis 2 CP**, disponiendo que será castigado quien, “por sí o por persona interpuesta, prometa, ofrezca o conceda a directivos, administradores, empleados o

colaboradores de una empresa mercantil o de una sociedad, un beneficio o ventaja no justificados, de cualquier naturaleza, para ellos o para terceros, como contraprestación para que le favorezca indebidamente a él o a un tercero frente a otros en la adquisición o venta de mercancías, contratación de servicios o en las relaciones comerciales”.

No necesariamente tiene que concurrir la corrupción activa y pasiva. Puede ocurrir que el directivo solicite la contraprestación y el que tiene que entregarla lo niegue y denuncie y al contrario el que quiere beneficiarse en un contrato o en la prestación de un servicio ofrezca una dádiva y el que tiene que recibirla la rechace y denuncie.

Una vez culminado el negocio de adquisición de mercancías por parte de directivo de una empresa, **el que las suministra** entrega **un bien de cierto valor o le abona una cantidad de dinero**, no **concurrirá el ilícito penal que nos ocupa**, puesto que el Art. 286 bis 1 CP dispone que el beneficio o ventaja se ofrece o promete para que se adquieran o vendan las mercancías o se contraten los servicios profesionales, si éstos ya están contratados **sin ningún tipo de interferencia**, como modo ordinario de funcionamiento del mercado y posteriormente se entrega lo mencionado, faltará esa relación de causa a efecto entre la promesa que mueve la voluntad del que tiene la potestad de contratar y la entrega de la repetida ventaja o beneficio quedará fuera de la conducta típica ●



**¡Únete al reconocimiento!**  
**Utiliza la Imagen Profesional**

 Administrador  
Fincas  
Colegiado

**JUNTOS,**  
**MÁS QUE 15.000**

# 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, Caucción, Defensa jurídica....

*Unidos por ti, unidos para ti.*

# Una fórmula de éxito

**El Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba y la Asociación de Mediación “Intermedia” organizaron la jornada “Administradores de Fincas+Mediación: una fórmula de éxito” para dar a conocer qué es la mediación, sus técnicas y sus estrategias, y descubrir la relevancia del papel del Administrador de Fincas ante el conflicto.**

**INMACULADA VÁZQUEZ FLAQUER**  
Administradora de Fincas y Mediadora

**H**emos creído en la importancia de acercar la **mediación** a los Administradores de Fincas Colegiados porque conocemos que uno de los entornos en los que las personas mantenemos relaciones prolongadas, en el tiempo y en el espacio, es con aquéllos con quienes convivimos en una misma comunidad. Éste es un escenario en el que converge nuestro espacio íntimo de convivencia con el de otras personas, y que supone **compartir** instalaciones, **espacios** y **servicios comunes**, bajo un régimen normativo y económico que implica y afecta a todos los que integran el inmueble.

Esta es la razón por la que la **mediación** tiene un especial atractivo en el ámbito de las Comunidades de Propietarios: los afectados se ven abocados a mantener una **convivencia** posterior **viable** por razón de sus respectivas propiedades.

## EFFECTOS DE LAS DISPUTAS

De mi experiencia profesional como Administradora de Fincas y como Mediadora he llegado a la conclusión que en las Comunidades de Propietarios se generan incontables **situaciones conflictivas** y de diversa naturaleza. Los conflictos se eternizan: son difíciles de abordar y gestionar de modo positivo y satisfactorio, sobre todo, si tenemos en cuenta la especial complejidad de las Comunidades de Propietarios como **organización**. En este ámbito, las **disputas** provocan estados de **sufrimiento** en las personas, con **efectos** y **repercusiones** muy negativas en su entorno más inmediato de relación: el espacio íntimo **personal** y **familiar**.

Actualmente, los mecanismos de resolución de los conflictos en éste ámbito -los acuerdos de la Junta General de Propietarios o la vía judicial- son de todo punto **ineficaces**, y para más inri, el marco **normativo** que regula estas organizaciones (Ley de Propiedad Horizontal, Estatutos y, en su caso, Reglamentos de Régimen Interno) ofrece **respuestas insuficientes**, cuando no se convierte, paradójicamente, en el germen de **desacertados tratamientos del conflicto**.

Un conflicto en una Comunidad de Propietarios supone un considerable **contratiempo** para ésta y para su **Administrador**, y su gestión conlleva una inversión en tiempo y **dinero** que deberían ser empleados para otras **cuestiones** más precisas. Pero a veces, el conflicto puede ser tan complejo o tan difícil de gestionar que solo se plantea como salida acudir a los tribunales -que no siempre le dan una respuesta idónea- o, por qué no, a la mediación.



## GESTIÓN DE CONFLICTOS

La Mediación en Propiedad Horizontal, también llamada Mediación Vecinal, es un **método de gestión de los conflictos** surgidos entre las personas pertenecientes a una Comunidad de Propietarios, y su objetivo es fortalecer la **paz social** través de mecanismos de participación ciudadana de alcance **colectivo**, promoviendo la cultura de **cooperación** y **solidaridad** entre integrantes de la comunidad. La concurrencia de un Mediador **experto, neutral e imparcial** contribuirá a que se produzca el **diálogo** entre las partes en conflicto, trabajando para llegar a un acuerdo que contemple y **satisfaga los intereses de todos**, sin perder de vista que las disputas vecinales se originan en ámbitos propios de la convivencia diaria: **derramas, permisos no concedidos, humos, malos olores, obras no consentidas, usos indebidos de las zonas comunes, problemas con mascotas**, en definitiva, situaciones problemáticas derivadas de la convivencia vecinal.

Los conflictos originados como consecuencia de las relaciones vecinales llegan a veces a convertirse en un auténtico suplicio, porque tienden a enquistarse, a mantenerse en el tiempo, y por ende, a acrecentarse por la ausencia de **diálogo** y **consenso**, y eso hace que, a su vez, tengan una **difícil respuesta judicial**, pues a pesar de obtenerse una senten-

cia favorable para uno de ellos -que no para el otro-, los afectados siguen siendo vecinos y están “condenados” a continuar viéndose cada día en el edificio.

## UNA RESPUESTA IDÓNEA

La Mediación es la respuesta idónea de tratamiento y transformación para estas situaciones que se producen de forma cotidiana en el ámbito de las Comunidades de Propietarios. Es inevitable aprender a **convivir** con **discrepancias** que, a veces, derivan en conflictos de alto nivel de emocionalidad.

La Mediación Vecinal permite tratar los conflictos brindando la oportunidad de generar aprendizajes y posibilidades de desarrollo personal y colectivo, y además goza de innumerables **ventajas**:

- **Económicas**, ya que se trata de una metodolo-

---

“El objetivo es fortalecer la paz social a través de mecanismos de participación ciudadana de alcance colectivo, promoviendo la cultura de cooperación y solidaridad”

---

gía que ofrece soluciones sin costes judiciales.

- **Tiempo:** esta tipología de conflictos se resuelve en un breve espacio de tiempo (entre dos a seis sesiones).
- **Todos ganan:** los acuerdos satisfacen a todas las partes, dando cobertura a intereses individuales y colectivos, lo que lleva a una mejora de la convivencia vecinal.
- Los Acuerdos de Mediación ayudan al mantenimiento de **relaciones futuras**, se mejora la comunicación y el entendimiento. Son duraderos en el tiempo, ya que la implicación de las partes y la asunción de la responsabilidad en el proceso produce efecto a largo plazo.
- Genera un **aprendizaje** sobre cómo gestionar futuros conflictos.

## NEUTRALIDAD E IMPARCIALIDAD

Necesariamente el mediador tendrá que tener la **formación necesaria** que se exige en la **Ley 5/2012 de 6 de julio sobre mediación en asuntos civiles y mercantiles, y en el Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre** que la desarrolla. Pero considero que pueden quedar comprometidos los principios de **neutralidad e imparcialidad** en el caso que intervenga en el proceso de mediación, como de las relaciones de vecindad y mejorar la calidad de vida de sus convecinos, el propio Administrador de Fincas que la gestiona, ya que puede encontrarse “contaminado” por el propio conflicto y por la información que de alguna manera ya le ha llegado por razón de su cargo.

Por ello, es **recomendable** que la persona **mediadora** sea **ajena a la propia Comunidad**, porque ello favorece que se aproveche al máximo su profesionalidad, se evitan los **posibles conflictos de intereses** que pudieran existir, y a la vez, dota de plena libertad para la comunicación entre los afectados por el conflicto y se salvaguarda la **imparcialidad**

---

“Los profesionales que tienen una relación inmediata con una Comunidad de Vecinos tienen un rol esencial en la evolución y desenlace de sus discrepancias”

---

**lidad** de todos los profesionales que forman parte de una Comunidad.

Los **profesionales** que tienen una relación inmediata con una Comunidad de Vecinos tienen un rol esencial en la evolución y **desenlace de sus discrepancias**, y el Administrador de Fincas es uno de ellos. La Comunidad confía en este profesional, y su rol como facilitador es esencial para **gestionar** conflictos de baja intensidad y para proponer a las partes que, cuando los conflictos se hayan agravado escojan acudir a la Mediación antes de ir a los Tribunales. Por ello es necesario que el profesional de la administración de fincas que se instruya y se **forme en técnicas** y herramientas que se utilizan en la mediación, para abordar con mayor éxito esta labor.

Si además el profesional de la administración de fincas tiene **sensibilidad mediadora**, su aportación a una acertada gestión de las discrepancias en el ámbito comunitario será provechosa, bien con intervenciones **preventivas** como facilitador, bien como derivador hacia un proceso de mediación formal en los supuestos en que su intervención resulte insuficiente.

Todo lo anterior debe venir acompañado de un cambio de paradigma tanto personal como profesional en el Administrador de Fincas, ya que apostar por un sistema de gestión y resolución pacífica de conflictos en el ámbito de las Comunidades de Propietarios añade un **complemento de competitividad profesional** a su servicio que sin duda redundará en beneficio de este colectivo profesional ●



## COMERCIALIZADORA ELÉCTRICA ESPECIALIZADA EN ADMINISTRADORES DE FINCAS

### OBJETIVO CC.PP

- Reducir el importe del recibo de la Luz

### OFICINA ONLINE

- Operativa, ágil y sencilla.
- Acceda con su clave a todos sus contratos, facturas y gestiones

### VALOR AÑADIDO

- Atención Personalizada
- Asesoramiento y formación
- Precios Competitivos
- Gestionar con la distribuidora (altas, bajas, modificaciones de potencia)



## Actuaciones si se desconoce el domicilio del arrendatario en un desahucio

Si se desconoce el domicilio del arrendatario en el juicio de desahucio porque ha sido negativa su citación, las comunicaciones se harán mediante edictos.

---

**FRANCISCO SEVILLA CÁCERES**  
**Abogado**

---

Cuando se interpone una **demanda de juicio de desahucio** porque el arrendatario no paga la renta -o cantidades asimiladas-, o porque ha llegado la **fecha pactada de finalización** del contrato y no se ha marchado, el domicilio del arrendatario donde se practicarán las notificaciones del Juzgado será:

- El que se haya hecho constar expresamente en el contrato de arrendamiento a efectos de notificaciones y citaciones.
- Si no se hizo constar domicilio expreso, el de la propia finca arrendada.

### **EJEMPLO:**

1) Se alquila un local en Alicante, pero el domicilio del inquilino a efectos de notificaciones se hizo constar en Valencia. En este caso la demanda de





desahucio -por falta de pago o finalización plazo duración- se interpone en Alicante, lugar donde radica el local, aunque las comunicaciones que haga el Juzgado deberá hacerlas en el domicilio de Valencia.

2) Se alquila un local en Alicante pero no se hace constar domicilio expreso a efectos de notificaciones. En este caso, las comunicaciones que realice el Juzgado las hará en el mismo local arrendado.

## ¿QUÉ OCURRE SI SE DESCONOCE EL DOMICILIO DEL ARRENDATARIO?

El **artículo 155.3 LEC**, establece que cuando en la demanda se ejercite una acción de recuperación de la posesión de la finca con fundamento en el **impago de rentas o expiración del plazo fijado**, se entenderá que si las partes no han acordado señalar en el contrato de arrendamiento un domicilio en el que se llevarán a cabo los **actos de comunicación**, éste será, a todos los efectos, **el de la vivienda o local arrendado**.

Por tanto, el Juzgado le enviará al arrendatario las comunicaciones: 1) **Al domicilio expresado en el contrato**. 2) **En su defecto al domicilio de la finca arrendada**.

En los procesos de **desahucio** de finca urbana o rústica por **falta de pago** de rentas o cantidades

debidas, o por **finalización legal o contractual del plazo convenido**, y en los procesos de **reclamación de estas rentas o cantidades debidas**, cuando no pudiere hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios que acabamos de ver -domicilio expreso para notificaciones o en la finca arrendada, se procederá, sin más trámites, a **fixar la citación o requerimiento en el tablón de anuncios del Juzgado** -art. 164, último párrafo LEC-.

### EJEMPLO:

Si el arrendatario **no es hallado** en el local de negocio, y este era el domicilio para notificaciones, el Juzgado practicará las notificaciones -requerimiento de pago, lanzamiento, etc.- en el tablón de anuncios del Juzgado.

La **conclusion** que se alcanza con la lectura del **art. 164 último párrafo de la LEC** es que si intentada la notificación al demandado -arrendatario- en aquellos domicilios, la misma resultare infructuosa, directamente el Juzgado lo emplazará, requerirá, notificará, etc. por **edictos** mediante la publicación de las comunicaciones en el tablón de anuncios del Juzgado.

## ACTOS DE COMUNICACIÓN: NULIDAD DE ACTUACIONES

Los distintos **actos de comunicación que hace el Juzgado** con las partes intervinientes en un pleito

civil, con los **testigos, peritos**, etc., pueden ser de varias clases como veremos más adelante. En definitiva, con los actos de comunicación, el Juzgado **transmite o traslada** a una persona una decisión, requerimiento, citación o petición con un objetivo determinado.

Es **muy importante** que dichos actos de comunicación que hace el Juzgado cumplan la forma y requisitos establecidos en la Ley, pues de no hacerlo, se puede declarar la **nulidad de actuaciones** con enormes consecuencias procesales.

El **artículo 149** de la Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC- establece que los actos procesales de comunicación que efectúan los Juzgados serán:

- **Notificaciones**, cuando tengan por objeto dar una noticia de una resolución, diligencia o actuación.
- **Emplazamientos**, para que alguien se persone y pueda actuar en un plazo.
- **Citaciones**, cuando determinen lugar, fecha y hora para comparecer y actuar.
- **Requerimientos**, cuando orden el Juzgado una conducta o inactividad.
- **Mandamientos**, cuando se ordena por el Juzgado el libramiento de certificaciones o testimonios, y para la práctica de cualquier otra actuación cuya ejecución corresponda a:
  - Registradores de la Propiedad.
  - Registradores Mercantiles.
  - Registro Marítimo -registro de buques-.
  - Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.
  - Notarios.
  - Funcionarios al servicio de la Administración de Justicia.
- **Oficios**, para las comunicaciones con autoridades no judiciales y funcionarios distintos de los mencionados en el apartado anterior.

El **artículo 152 de la LEC** dispone que los actos de comunicación se realizarán bajo la dirección del Secretario Judicial, que será el responsable de la adecuada organización del servicio. Dichos actos

pueden llevarse a cabo por:

- 1.- Los **funcionarios** del Cuerpo de Auxilio Judicial.
- 2.- El **Procurador** de la parte que así lo solicite.
- 3.- El **Servicio Común Procesal** de Actos de Comunicación cuando la ciudad o población disponga de dicho servicio, excepto los que resulten encomendados al Procurador por haberlo solicitado así la parte a la que represente -art. 163 LEC-.

## ¿QUIÉN Y CÓMO?

El **artículo 152.3 LEC** establece que los actos de comunicación con las partes, testigos, peritos, etc., se efectuarán en alguna de las formas siguientes, según disponga esta Ley:

- 1ª.- Comunicación a través de **Procurador**, cuando la parte esté personada en el proceso con representación de aquél.
- 2ª.- Mediante **correo, telegrama, correo electrónico** o cualquier otro medio técnico que permita dejar en los autos constancia fehaciente de la recepción, de su fecha y del contenido de lo comunicado.
- 3ª.- Mediante la **entrega al destinatario** del acto de comunicación.
- 4ª.- Mediante la comunicación por **medios informáticos o telemáticos** -artículo 162 LEC-.
- 5ª.- Mediante comunicación con el destinatario en **la sede del Tribunal, Oficina Judicial o Servicio Común** -artículo 160.3 LEC-.
- 6ª.- Mediante la publicación de edictos -artículo 164 LEC-.
- 7ª.- Mediante **exhorto**.
- 8ª.- En todo caso, por el **personal** al servicio de la **Administración de Justicia**, a través de medios telemáticos, cuando se trate del Ministerio Fiscal, de la Abogacía del Estado, de los Letrados de las Cortes Generales y de las Asambleas Legislativas, o del Servicio Jurídico de la Administración de la Seguridad Social, de las demás Administraciones Públicas de las Comunidades Autónomas o de los Entes Locales, si no tuvieran designado procurador -art. 152.3.4ª LEC- ●

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

FRANCIS LEFEVBRE-ACCIÓN LEGAL

**Pregunta:** 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.

**Respuesta:** 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.

“No es válida la actualización aplicada por su arrendador independientemente de lo que estipule el contrato suscrito”



# Desestimamiento del contrato de alquiler

**Pregunta:** 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?

**Respuesta:** 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, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario **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 décimo-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” ●

**¡Únete al reconocimiento!  
Utiliza la Imagen Profesional**

**Administrador Fincas Colegiado**

**JUNTOS, MÁS QUE 15.000**



XVI Encuentro Nacional de  
Administradores de Fincas.

**26-27 de Mayo de 2017. Albacete**

*No imagines... ¡Vívelo!*  
*Nos vemos en Albacete 2017*



**albacete2017.com**

iSíguenos! #albacete2017

## ARAGON

## CAF Aragón, uno de los pilares maestros del proyecto “Rehabilita Aragón”



Generar **cultura** de **rehabilitación** desde la sostenibilidad medioambiental, económica y social. Ese es el objetivo del proyecto “**Rehabilita Aragón**”, promovido por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad y que cuenta con el apoyo decidido de **CAF Aragón**. La iniciativa, que implica también a la Administración Pública y a otros agentes del sector, es fruto de la voluntad de trabajar por un **modelo de ciudad sostenible** basada en la actuación sobre edificios existentes para conservarlos y hacerlos energéticamente eficientes.

Únicamente con la rehabilitación integral y sostenible se puede dotar a los inmuebles de una mayor sostenibilidad, una adecuada **accesibilidad**, una correcta **seguridad estructural** y de instalaciones y un mayor **confort**, teniendo siempre presente que contar con una vivienda digna es un derecho fundamental de los ciudadanos. Por

ello, “**Rehabilita Aragón**” pretende, mediante la formación, difusión y concienciación de todos los agentes implicados -técnicos, empresas, propietarios y Administración- trabajar por la cultura de la rehabilitación desde la sostenibilidad medioambiental, económica y social.

¿Cómo implicar a los usuarios? Puesto que su bienestar es el fin último del proyecto, “Rehabilita Aragón” **fomenta** la participación **ciudadana** a través de talleres y charlas. Además, propone un concurso para las comunidades de propietarios en el que estos, en colaboración con técnicos y **Administradores**, pueden proponer acciones de rehabilitación para sus edificios que se verán apoyadas por este programa, al que CAF Aragón presta todos sus esfuerzos y soportes en un ejercicio conjunto de responsabilidad.

### BARCELONA Y LERIDA

## Los Administradores de Fincas catalanes cumplen 80 años y lo celebran realizando un acto solemne en el Museu Marítim de Barcelona

El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida -CAFBL- y los Administrado-

res de Fincas Colegiados han celebrado el acto central del **80 Aniversario** de la entidad. Hace ocho décadas que se constituyó la primera organización asociativa de Administradores de Fincas del Estado, y fue en **Barcelona**, aprobada por el entonces presidente de la Generalitat, Lluís Companys. De aquí surgió el germen del que hoy en día es el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida.

El acto solemne se realizó en la sala Marqués de Comillas del **Museu Marítim de Barcelona**, los antiguos astilleros reales de la ciudad. En la celebración asistieron más de **350 personas** y varias personalidades relevantes de la ciudad y de Catalunya, como son la Hble. Consellera de Governació, Administraciones Públicas y Vivienda, **Meritxell Borràs**; el Hble. Conseller del Departament de Interior y Miembro de Honor del CAFBL, **Jordi Jané**; el Il·lm. Sr. Regidor de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, **Josep M<sup>a</sup> Montaner**; y el Secretario de vivienda y Mejora Urbana, **Carles Sala**, entre otros.

## Presente y el futuro de nuestra profesión

Se ha celebrado el “**Tast d'Història**” en el CAFBL, un acto que muchos de los asisten-

tes cualificaron como uno de los más bonitos, **emotivos** y entrañables de todos los que se han realizado en motivo del 80 Aniversario del CAFBL.



En este acontecimiento se repasó el **pasado**, el **presente** y el **futuro** de nuestra profesión mediante dos mesas de debate de personalidades estrechamente vinculadas al Colegio. En la primera mesa intervinieron colegiados seniors, gente que forma parte de la historia viva de esta institución.

La segunda mesa de debate estaba formada por Administradores de Fincas de **reciente colegiación**. Las nuevas generaciones han de estar mucho más informadas y tienen que ser flexibles para adaptarse a los cambios constantes que generan las **nuevas tecnologías**, esta fue la conclusión a la que llegaron los ponentes en sus discursos y que el público aprobó.

Finalmente, **Enrique Vendrell**, presidente del CAFBL, y varios miembros de la Junta de Gobierno hicieron la entrega oficial de los **diplomas** a los nuevos Administradores de Fincas Colegiados.

CADIZ

**Construcción Sostenible y Rehabilitación**



Se ha celebrado la Jornada “**La apuesta actual: construcción sostenible y rehabilitación**”, organizada por la **Diputación de Cádiz** y la Federación Provincial de Agrupaciones de Empresarios de la Construcción de Cádiz, en la que participó **Rafael Trujillo**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de **Cádiz**, en la mesa redonda ‘La Visión Técnica, Profesional y Empresarial’. Moderada por **Jorge Fernández-Portillo**, secretario general de FAEC; y formada, además por **Valentín Pardo**, Asesor de FAEC; **Fernando Mejías**, decano del Colegio de Arquitectos, **José Arcos**, presidente del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores; y **Domingo Villero**, decano del Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales. Fue inaugurada ante más de 130 participantes entre empresarios y profesionales técnicos del sector de la construcción de la provincia de Cádiz, en el Palacio de Congresos de Cádiz con la presencia de **Irene García**, presidenta de la

Diputación de Cádiz; **Fran González**, diputado de Vivienda y Suelo; **Francisco Carmona**, presidente de FADECO Contratistas; y **Emilio Corbacho**, Presidente de la Federación Provincial de Agrupaciones de Empresarios de la Construcción de Cádiz (FAEC). La Jornada resultó muy productiva, analizándose los nuevos retos que afronta el sector de la construcción.

CANTABRIA

**Campaña para promocionar nueva Imagen Profesional**



La Asamblea General del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria -CAFCA- ha aprobado, en su reunión anual, **promover** una campaña para promocionar la nueva Imagen Profesional y potenciar el uso de la marca por parte de los **colegiados**.

Bajo el lema “**¡No seas invisible!, utiliza la imagen profesional**”, los Administradores de Fincas buscan que la sociedad “reconozca” y “conozca” esta profesión.

Según explicó el presidente del CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**, esta campaña, impulsada desde el CGCAFE, se desarrollará tan-

## NOTICIAS COLEGIALES

to en redes sociales y en la web corporativa como en circulares, correos electrónicos y revistas profesionales.

**Ruiz-Capillas** insistió en la importancia de dar a conocer entre los ciudadanos esta nueva imagen, que fue presentada en el XIX Congreso Nacional celebrado hace poco más de un año en Santander.

“Este emblema no solo acredita a los 271 colegiados de la región –todos ellos con la cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer sus funciones y prestar el mejor servicio a las comunidades–, sino que también les distingue del **intrusismo**”, subrayó el presidente del CAFCA.

### EXTREMADURA

## Curso Talent-UP



El Colegio de Administradores de Fincas de Extremadura organizó un seminario, bajo el título “**Talent-UP**”, impartido por **Talentia** con la colaboración y patrocinio de **Caja Almadra-lejo** que se desarrolló desde Marzo a Junio de 2016, en **nueve sesiones** con un total de 180 horas, simultaneando las ciu-

dades de **Badajoz** y **Cáceres**. El curso, enfocado para dar el paso de Administrador profesional “orquesta” a **microempresario**, resultó de sumo interés para los colegiados asistentes.

## In memoriam

El día 9 del pasado mes de Junio falleció, en Badajoz, a la edad de 83 años, **Antonio Santos Lasso** – Administrador de Fincas que formó parte de la **Junta de Gobierno** del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura desempeñando el cargo de **Presidente** desde el 17 de Noviembre de 1983 hasta el 3 de Diciembre de 1990. Descanse en Paz.



### JAÉN

## Jornada sobre rehabilitación edificatoria



Se ha celebrado, en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, una Jornada sobre la presentación de la **Orden de Rehabilitación Edificatoria** de 28

de julio de 2016, por la que convoca **subvenciones** destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el ejercicio 2016.

Los asistentes a esta Jornada, pertenecientes a los Colegios de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Administradores de Fincas, tuvieron la oportunidad de **informarse** directamente de los expertos en dicha materia.

La presentación estuvo a cargo de **Manuel Colmenero**, **Rafael Eugenio Valdivielso**, delegado Territorial de Fomento y Vivienda, **Pedro Esteban Cámara**, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén; **Francisco Quesada**, presidente del Colegio de Arquitectos Técnicos; y **Juan José de la Torre**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas, siendo la explicación técnica por parte de **Manuel Lara**, jefe de Servicio de Rehabilitación.

### MADRID

## CAF Madrid y CGCAFE, en SIMA2016

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid -CAF Madrid- participó, en representación del **CGCAFE**, en la edición de Otoño de la feria inmobiliaria internacional





# 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



**SIMA**, que se celebró del 21 al 23 de octubre. Concretamente, los miembros de la Junta de Gobierno del CAFMadrid y Administradores de Fincas integrantes en sus comisiones de trabajo **asesoraron** a los **visitantes** sobre aquellos aspectos de interés en materia de vivienda.

El espacio '**SIMA asesora**', en el que también colaboraron el **Consejo del Notariado** y el **Colegio de Registradores de España**, cumplió con su objetivo de reforzar aún más la imagen de la feria como entorno seguro y fiable para la **compra** de una vivienda.

Para **Manuela Julia Martínez**, presidenta del CAFMadrid, la presencia de los Administradores de Fincas en 'SIMA asesora' ha permitido asesorar a los visitantes de la feria "**de la importancia de que su patrimonio esté administrado por un profesional cualificado y con el respaldo del Colegio Profesional que lo avala**. Queremos atender al ciudadano en aquellas materias que, en torno a la vivienda, desconoce a priori en el proceso de adquisición". En su opinión, "los ciudadanos son cada vez más conscientes de que es importante acudir a un Admi-

nistrador de Fincas Colegiado para informarse sobre el funcionamiento de la comunidad de propietarios de la que van a formar parte. En este sentido, la labor de asesoramiento sobre **el estado del edificio es fundamental**, y sin embargo se trata de una cuestión que el potencial comprador aparca o deja de lado por no considerarla prioritaria".

**MÁLAGA y MELILLA**

**IV Curso CAF Málaga Dospuntocero**



El Centro de Innovación Turística Andalucía Lab en Marbella -Málaga- albergó el **IV Curso CAF Málaga Dospuntocero** organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Más de **100** Administradores de Fincas, llegados principalmente de la propia provincia de Málaga y de otros puntos de Andalucía, asistieron a un evento con un programa transversal en el que se abordaron cuestiones de máximo interés para los **profesionales**.

En la inauguración el alcalde

de Marbella, **José Bernal**, agradeció que la Junta de Gobierno hubiese elegido la ciudad para celebrar este importante evento y destacó el papel de la localidad costasoleña para albergar estas acciones formativas. Además, en el acto de apertura, que contó con **Luis Camuña**, vicepresidente del Colegio como máximo responsable de la institución al encontrarse el presidente, **Fernando Pastor**, fuera de Málaga por otros compromisos institucionales, también estuvo presente el delegado del Gobierno Andaluz en Málaga, **José Luis Ruiz Espejo**. Durante su intervención, Ruiz Espejo puso en valor la convocatoria de **ayudas para rehabilitación** que ha puesto en marcha la Junta de Andalucía este pasado verano.

En el plano formativo, el propio **Luis Camuña** expuso en la presentación que el programa trataba de ahondar en cuestiones de distinta temática pero igualmente importantes para los Administradores de Fincas Colegiados. Así, la primera jornada comenzó con una ponencia de **Google España** en la que se expuso como sacar partido, desde el punto de vista profesional, a las posibilidades del actual entorno digital.

**César Crespo**, subdirector general de Negocio de Mutua de Propietarios, explicó a los asistentes como se puede implementar el negocio del **seguro** dentro de un



despacho de **administración de fincas**. La tarde la cerró **José Luis Navarro**, vicepresidente del Colegio, detallando las claves del reparto del **presupuesto de gastos** comunitarios en una interesante ponencia.

La segunda jornada del IV Curso CAFMálaga Dospuntocero se inició con la conferencia del ingeniero forestal **José Antonio Gómez**. ‘Plagas de fauna urbana. Normativas y soluciones’ fue el título de una sesión en la que se prestó especial atención a los problemas que **insectos** como mosquitos o procesionarias pueden ocasionar en una comunidad.

Y para concluir las sesiones formativas, el magistrado de la Audiencia Provincial de Palencia, **Juan Miguel Carrera**, expuso en su ponencia los puntos a tener en cuenta en torno a la **protección del honor** en el ámbito de las comunidades de propietarios, así como mecanismos para evitar demandas.

La clausura la realizaron, desde Valladolid por videoconferencia, el presidente del CAF Málaga, **Fernando Pastor**; y su homólogo en el Consejo General, **Salvador Díez**. Ambos, emplazaron a todos los asistentes al ‘**XXV Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán**’, que tendrá lugar a finales de noviembre en Málaga capital.

#### TENERIFE

### Cerca de 300 Administradores se forman con cursos de CAF Tenerife

Cerca de **300 Administradores** de Fincas Colegiados y empleados de los despachos se han formando, hasta la fecha, en distintas materias o actualizando conocimientos para el desempeño diario de nuestra profesión, gracias a la oferta de cursos del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife. **El éxito** de las convocatorias lo demuestra el número creciente de inscritos a lo largo del presente **año**, hasta el punto de que ha habido que **desdoblar las sesiones** para poder acoger a todos los que querían participar en los cursos y no podrían hacerlo de no ser por la organización de una segunda jornada. Así ha ocurrido con los dos últimos cursos organizados por nuestro CAF, sobre **“La adopción de acuerdos en las juntas de propietarios”**, que impartió el Administrador de Fincas Colegiado y abogado **José Domingo López de Vergara**, así como en el de **“20 años de arrendamientos”**, a cargo del también colegiado y abogado **Juan Antonio López de Vergara Méndez**.

De enero a septiembre de este año, se han celebrado un total de 7 cursos -9 jornadas-, en concreto sobre “Repaso a la Fiscalidad de la Comunidades de Propiedades”, “Agua consumo humano y prevención de legionelosis”, “Felicidad, sentido del humor y resiliencia. Tres factores potenciadores de la felicidad y la salud”, “La oratoria en las juntas y reuniones. Hablar en público” y “Normativa de piscinas”, además de los ya citados anteriormente.

El Colegio sólo puede destacar la gran labor de la **comisión de formación** en relación al éxito de estos cursos, y el interés que muestran los colegiados por actualizar conocimientos en disciplinas bien distintas, como se puede comprobar. Asimismo, recuerda que esta es una **apuesta firme** de nuestro CAF, que ya lleva dos años **certificando la formación** de los participantes, con el ánimo de que cada día haya más Administradores de Fincas Colegiados y certificados en nuestra provincia.

#### SEVILLA

### Jornadas sobre las ayudas de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria

El director general de Vivienda de la **Junta de Andalucía, José**



**Manuel Colmenero**, inauguró en el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, junto con el delegado de Fomento y Vivienda, **Jesús María Sánchez**, y el presidente y vicepresidente del Colegio, **Rafael del Olmo** y **José Feria**, las Jornadas sobre las subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria.

Numerosos Administradores de Fincas de Colegiados han asistido a dicha jornada para informarse del contenido de la convocatoria abierta por la Consejería de Fomento y Vivienda para estas subvenciones.

Durante la presentación, han insistido en resaltar la necesaria colaboración entre ambas entidades.

## Convenio con Clínica Tecnovisión

Se ha llegado a un acuerdo de colaboración con **Clínica Tecnovisión**, líder en oftalmología avanzada. Gracias a este acuerdo, **colegiados y familiares directos** podrán disfrutar de condiciones económicas especiales en la realización de tratamientos con láser para la corrección de miopía, hipermetropía y astigmatismo.

**Fernando Diez Galán**, gerente de Clínica Tecnovisión, ha mostrado su satisfacción porque, según afirma, “llegar a este acuerdo facilitará el acceso de un amplio colectivo a tratamientos o intervenciones que pueden suponer una mejora en su capacidad visual y, por extensión, en su calidad de vida”

### TARRAGONA

## Tarragona en la Onda

Los lunes de julio, de agosto y



el lunes primero de septiembre, nuestro Colegio a través de la emisora **Tarragona Radio**, ha estado durante unos 30 minutos en las ondas radiofónicas.

El programa con el nombre de “**Com a casa**” -**Como en casa**- era el que cada semana salía en antena y donde se trataban diferentes temas **relacionados con nuestra profesión**, al cual los radioyentes podían hacer llegar sus dudas y sus preguntas, siempre relacionadas con las comunidades de propietarios.

El resultado final ha sido muy **positivo** porque esta acción ha dado a conocer nuestro trabajo y los oyentes tienen la oportunidad de esclarecer sus dudas ●

**¡Únete al reconocimiento!**  
Utiliza la Imagen Profesional

**Administrador Fincas Colegiado**

**JUNTOS, MÁS QUE 15.000**

# — 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 3ª 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)



## Administradores de Fincas ACTUALIDAD ECONÓMICA

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

# Un “call center” que va más allá

SCHINDLER

Como empresa que mueve a más de **mil millones** de personas a diario en todo el mundo, la **seguridad** es uno de los valores fundamentales de Schindler. Por ello, Schindler España ofrece un servicio de atención al cliente propio y centralizado a través de su **Call Center Schindler 24**, con sede en Zaragoza. Este centro de control **trabaja 24 horas** al día los 365 días del año y, además de recibir los avisos de incidencias y tramitarlos de manera diligente con los técnicos, cumple otras funciones fundamentales para el mantenimiento de los equipos. Los profesionales especializados del Call Center se encargan también de **garantizar** el correcto funcionamiento de los ascensores y escaleras mecánicas mediante el control de las **telearnas** y la realización de llamadas de comprobación automáticas.

Con el objetivo de ir un paso más allá, esta central gestiona la **plataforma tecnológica** de comunicaciones con los técnicos, a través de los diferentes terminales de la herramienta **Field Link**, así como el resto de teléfonos móviles de la empresa. Por otra parte, el **Call Center** también es responsable de dar **soporte** a la red de Schindler en todo lo relacionado con dispositivos de **telemonitorización**. De esta manera se consigue un seguimiento global de todas las instalaciones mantenidas por **Schindler**.

Como consecuencia de su compromiso con empleo de las **últimas tecnologías**, en los últimos años, se han actualizado todos los sistemas de co-

# ¿Administras 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**





Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
España

## AGENDA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2017

IMPORTE DE CADA EJEMPLAR: 22 € (IVA Y GASTOS DE ENVÍO INCLUIDOS)

Como ya es habitual, el Consejo General está preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2016", cuyo importe es de 22 euros por ejemplar.

La Agenda 2017 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 190 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.



### BOLETÍN DE PEDIDO

Si está interesado/a, rellene el siguiente formulario y **envíelo a la dirección** que se indica:

NOMBRE Y  
APELLIDOS \_\_\_\_\_  
NOMBRE SOCIEDAD \_\_\_\_\_  
DIRECCIÓN \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.P. \_\_\_\_\_ LOCALIDAD \_\_\_\_\_  
PROVINCIA \_\_\_\_\_ DNI/NIF \_\_\_\_\_  
Nº CCOLEGIADO/A \_\_\_\_\_

\_\_\_ Adjunto cheque nominativo a favor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izda. 28006 Madrid), por importe de \_\_\_\_\_ €.

\_\_\_ Remito copia a [secretaria@cgcafe.org](mailto:secretaria@cgcafe.org) de la transferencia bancaria realizada el día \_\_\_\_\_, a la cuenta del Consejo General en el Banco Santander número ES64 0049-6702-68-2816034066.



municaciones de este centro de control, introduciendo la nueva plataforma de atención telefónica del Grupo (iCCS). Esta actualización ha permitido **mejorar** notablemente la calidad del servicio, especialmente en lo referente a las llamadas de **telealarma**.

Gracias a la **cualificación** de sus trabajadores y al papel fundamental que juega la **innovación**, esta central cuenta con unos niveles de servicio diarios superiores **al 97%**. Además, en el 94% de las llamadas recibidas, el tiempo de espera es inferior a los **20 segundos**.

## COMPROMISO CON LA SOCIEDAD

El Call Center de Schindler en España no se limita solo a asegurar la normalidad en el funcionamiento de sus equipos, sino que también cumple con una **responsabilidad social** que la Compañía tiene interiorizada desde sus inicios en todos sus departamentos. Por ello, **Schindler 24**, se ha constituido como un **Centro Especial de Empleo**, es decir, al menos el 70% de su plantilla está formada por personas con un grado de capacitación diferente igual o superior al 33%. Una vez más, la empresa de ascensores y escaleras mecánicas colabora con la **integración social y laboral** de con riesgo de exclusión.

**DUAL PIPE**  
SYSTEM

**FINANCIAMOS**

**GARANTÍA 10 AÑOS**

**+ 50 AÑOS**



**LIMPIAMOS Y REHABILITAMOS  
LAS TUBERÍAS PARA SIEMPRE DE  
AGUA Y CALEFACCIÓN**

**48 HORA SIN NECESIDAD DE OBRAS  
EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL**



Construimos Tuberías  
**SIN OBRAS**

**Pso. de la Castellana, 127 - 1º (47001 Madrid)**

**Telf.: 91 032 64 55**

**[www.dualpipe.es](http://www.dualpipe.es) - [info@dualpipe.es](mailto:info@dualpipe.es)**

**PON FIN A FUGAS, POCA PRESIÓN, Y AGUA SUCIA Y CONTAMINADA**

# Recomendaciones para mejorar las condiciones del suministro de gas

## REMICA

Para las comunidades de propietarios con calefacción central y caldera de gas, poder hacer una **previsión de gastos es importante**, especialmente porque los gastos energéticos pueden llegar a **dispararse** en pleno invierno.

**Remica Comercializadora** ofrece algunas **recomendaciones** para que las comunidades puedan disfrutar de todo el confort que proporciona la calefacción de gas en invierno con la **financiación** que mejor se adapte a sus necesidades.

Una recomendación útil para los Administradores es que traten de hacer coincidir las fechas de finalización de todos los **contratos** que gestionan con la misma suministradora de gas, lo que permitirá obtener un **mejor precio**. De ese modo, cuando llegue el vencimiento, al tratarse del suministro de varias instalaciones, la negociación será **más atractiva** para las comercializadoras, lo que permitirá a las comunidades beneficiarse de **precios más ventajosos**.

Por otro lado, si las comunidades tienen la posibilidad de elegir entre un precio **fijo** o **indexado**, ¿qué les compensa más? La respuesta no siempre está clara y depende de diferentes variables que influyen sobre el precio del gas que no se pueden contro-

lar -precio petróleo, cambio euro/dólar, conflictos bélicos internacionales, etc.-.

Entre los dos sistemas de fijación de precio -indexado o precio fijo- hay una serie de diferencias que pueden desequilibrar la balanza en favor de uno u otro, siempre teniendo en cuenta cuáles sean las necesidades concretas de cada **cliente**. Así, por ejemplo, el **precio fijo ofrece la garantía** de que la comunidad sabrá a cuanto pagará el precio del combustible, se podrán realizar presupuestos ajustados a la realidad y se protege al **consumidor** de subidas de precio en un escenario alcista de precios del Brent.

Por el contrario, en un periodo de bajada de precios, la ventaja se obtendría con una **tarifa indexada** ya que cada **trimestre** se revisaría los precios del gas reflejando la situación de los mercados.

En cuanto a la forma de pago, se puede optar según el consumo por **mensual, bimestral, trimestral**, etc. o se puede llegar a un acuerdo con la compañía suministradora de gas. En **Remica Comercializadora**, ofrecemos un plan de pagos lineal que consiste en establecer **11 cuotas** de un importe prefijado y una cuota número 12 de "ajuste". Esto significa que si el consumo real de la comunidad es diferente al pactado se regularizará en esta última cuota y se fijara la nueva cuota mensual para el siguiente ejercicio.

Este plan de pagos lineal, unido a una tarifa fija, permitirá a las comunidades de propietarios y, por tanto, a sus gestores, los Administradores de Fincas, realizar un **presupuesto mensual certero** y no tener que modificar las cuotas de la comunidad. Así los vecinos pueden organizarse económicamente para que no haya sobresaltos ni impagos ●

**VÍCTOR RODRÍGUEZ MUÑOZ**  
Gerente de Remica Comercializadora



**Para afinar cualquier ascensor,  
hace falta un gran maestro.**

Eninter se encarga de mantener sus ascensores, puertas automáticas y montacargas siempre afinados. Porque somos especialistas en el mantenimiento de todas las marcas del mercado.

**Llámenos gratis al 902 365 007 o entre en [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)