

“La última reforma de la LPH  
es una norma al margen de la  
realidad social y económica  
actual”

**SALVADOR DÍEZ,**  
presidente CGCAFE

# ADMINISTRADORES DE FINCAS



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



Administrador  
Fincas  
Colegiado



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**



**/ComunidadSchindler**

Código promocional: REVISTA



**Schindler**

## PIDO A NUESTROS POLÍTICOS QUE ESCUCHEN MÁS

Hace pocos meses ha comenzado su trabajo un nuevo Gobierno después de casi un año de parón y de trabajo en funciones. Como todos sabemos, los resultados electorales obligan a “dialogar” y “negociar” entre las diferentes fuerzas políticas para alcanzar acuerdos que permitan gobernar el país. Resulta, cuando menos chocante, tener que utilizar esta expresión entrecomillada en un régimen democrático cuya esencia debería ser precisamente el diálogo y el consenso. Seguramente, esta experiencia nos haga madurar políticamente como país y nos dispongamos, a partir de ahora, a buscar siempre acuerdos, al menos en los llamados asuntos de Estado -sanidad, seguridad, enseñanza, pensiones, entre otros-

Confío en que esta necesidad de consenso y diálogo sea contagiosa y alcance a las materias relacionadas con las organizaciones profesionales y más concretamente al ámbito de competencias de los Colegios de Administradores de Fincas. Es necesario que se amplíe el abanico de interlocutores a la hora de regular o legislar cada uno de los diferentes aspectos de nuestra realidad social.

El Gobierno y el Parlamento, en el ejercicio de sus funciones, se deben apoyar en los agentes existentes en cada sector. Sin lugar a dudas, si así lo hacen, lograrán ampliar la base social de sus decisiones, ayudarán a la democratización del sistema y co-

nectarán mejor con los destinatarios finales de las decisiones políticas.

Por eso, desde esta tribuna pido a nuestros políticos que escuchen más. ¿Quién conoce mejor las necesidades de la sanidad? ¿Y las carencias de los juzgados? ¿Quién las sufre cada día? ¿Y quién sabe lo que pasa en nuestras escuelas? En cada sector hay agentes capacitados para ser el nexo entre la realidad que les afecta y el legislador, buscando siempre el beneficio para la sociedad.

Los Administradores de Fincas Colegiados conocemos mejor que nadie la realidad de la edificación en nuestro país y, por lo tanto, somos los profesionales que más pueden aportar sobre las necesidades de este sector en materia de accesibilidad, eficiencia energética, ayudas, financiación... ¿Por qué no aprovechan nuestra experiencia? Cada vez que se presenta algún proyecto, enviamos propuestas para que sean tenidas en cuenta. La experiencia ha demostrado que en las contadas ocasiones en que se nos ha tenido en cuenta, los resultados han sido mucho mejores que en los casos contrarios.

No deben olvidar nuestros representantes políticos que los Colegios Profesionales somos corporaciones de derecho público que, por esa misma naturaleza corporativa, además de representar, agrupar y defender los intereses privados de los colegiados,

ejercemos potestades administrativas y tenemos la obligación de colaborar con las Administraciones Públicas y proteger los intereses de los consumidores. ¿Existe mejor forma de defender estos intereses de los usuarios de nuestros servicios que poner nuestros conocimientos y experiencia al servicio de los gobernantes?

Sin lugar a duda, la colaboración es la mejor forma de avanzar. Nuestro país, que es modelo en todo el mundo por la forma en la que nos hemos transformado en una democracia consolidada, tiene la oportunidad de dar un salto importante. Es un buen momento para avanzar profundamente en la forma de organizar nuestra vida pública, de manera que la política se convierta en la herramienta que sirva para cohesionar los intereses de la mayoría a través del consenso entre las diferentes tendencias políticas, teniendo presentes y aprovechando las aportaciones de los diferentes agentes a través de las organizaciones que, como la nuestra, vertebran la sociedad.

En esta Legislatura que acaba de comenzar es necesario mejorar muchas leyes que afectan tanto al sector profesional como al de la vivienda. Nosotros tenemos preparadas nuestras propuestas y argumentos. ¿Están en disposición de escucharnos? Espere-mos, por el bien de todos, que hayan entendido el mensaje de necesario consenso que les han trasladado los electores.

---

## SUMARIO



**IMAGEN PROFESIONAL  
ÚNICA: ¡HAZLA TUYA!  
¡DESCÁRGATELA EN  
WWW.CGCAFE.ORG!**

Los Colegios de Administradores de Fincas, de forma coordinada con el Consejo General, hemos lanzando una campaña 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 Consejo General en el área privada de su página web:  
<http://www.cgcafe.org>

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

6

---

### ENTREVISTA

16

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

20

---

### ESPECIAL

35

---

### NOS INTERESA

42

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

50

---

### NOTICIAS COLEGIALES

54

---

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

62



**¡Síguenos en las Redes Sociales!**

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



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

**Edita:** Consejo General De Colegios De Administradores De Fincas. **Presidente:** Salvador 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:** Alfásur: o/ 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".

---



XVI Encuentro Nacional de  
Administradores de Fincas.  
**26-27 de Mayo de 2017. Albacete**

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



**albacete2017.com**

¡Síguenos! #albacete2017



---

## CONSEJO GENERAL

---

**Elegida nueva Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas**

# Salvador Díez Lloris, reelegido presidente del Consejo General

---

**DOLORES LAGAR TRIGO**

**Periodista y Administradora de Fincas**

**E**ntre los retos principales de la nueva Junta de Gobierno figura la propuesta de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la formación on-line para los Administradores de Fincas Colegiados, la transparencia colegial y el fomento de las relaciones con las instituciones públicas y los ciudadanos.

La nueva Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, está presidida por **Salvador Díez Lloris**, y está formada por **Enrique Vendrell Santiveri** –Colegio de Barcelona y Lérida-; **Manuela Julia Martínez Torres** –Colegio de Madrid-; **Fernando Pastor García** –Colegio de Málaga y Melilla-; **Rafael del Olmo Garrudo** –Colegio de Sevilla-; **Miguel Ruíz Lizondo** –Colegio de Aragón-; **Mariano Hervás Polo** –Colegio de Barcelona y Lérida-; **Evelio García Hervás** –Colegio de Madrid-; **Eliseo Mógica Serrano** –Colegio de Alicante-; **Ángel Hernández Román** –Colegio de Salamanca-; **Fernando Álvarez García** –Colegio de Asturias-; y **José Sales Rodríguez** –Colegio de Valencia-

---

“El CGCAFE desarrollará, con las aportaciones de los Administradores de Fincas Colegiados y sus Colegios Territoriales, un Aula Colegial con la que se quiere conseguir una Plataforma de Formación Continua, con la máxima calidad y excelencia profesional”

---

El 80 % de los ciudadanos residen en inmuebles organizados en régimen de propiedad horizontal, y los Administradores de Fincas Colegiados son los responsables de su gestión y además del cuidado del principal bien material que tienen los ciudadanos, su vivienda, razón por la que, en palabras de **Salvador Díez**, “el CGCAFE debe seguir **defendiendo** los derechos de consumidores y usuarios en materia de vivienda, y por eso propondremos la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que solucione los problemas que actualmente tienen las comunidades de propietarios, y se **adelante a las exigencias** que en un futuro nos demanden los ciudadanos”.

## POR UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre las propuestas para una nueva Ley de Propiedad Horizontal está la de reclamar hasta los **cinco años** de deuda comunitaria, la **privación temporal del uso de instalaciones** a los propietarios morosos, la organización de la comunidad e incorporación de las **nuevas tecnologías** para las comunicaciones, una **regulación profesional adecuada**, establecer la **mediación** para resolver conflictos entre vecinos y, para fomentar la **rehabilitación** de edificios, constituir un **fondo acumulativo** para financiarlo con **coste cero** para las Administraciones Públicas y sin generar déficit público.

Sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, se propondrá **eliminar** la necesidad de **registrar** los contratos de arrendamientos urbanos porque, con-

trariamente a lo que se ha pretendido, el registro perjudica la seguridad y el dinamismo del arrendamiento y menoscaba los intereses del arrendatario por los **costes derivados de este registro**, entre otras.

## AULA COLEGIAL “ON-LINE”

El CGCAFE desarrollará, con las aportaciones de los Administradores de Fincas Colegiados y sus Colegios Territoriales, un **Aula Colegial** con la que se quiere conseguir una **Plataforma de Formación Continua**, con la máxima calidad y excelencia profesional.

La formación continuada y el **debate en profundidad** serán los ejes del Aula Colegial “on-line” que ha comenzado a emitir sus cursos el **28 de noviembre**, y a principios de mes de enero se publicó el **calendario para el año 2017** y se darán los primeros cursos específicos de nuestra profesión: Ley de la Propiedad Horizontal y la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La **transparencia colegial** será otros de los objetivos prioritarios para la nueva Junta de Gobierno del CGCAFE, ya que, en palabras de **Salvador Díez**, “los Colegios Profesionales y sus Consejos Generales deben de ofrecer total transparencia a los ciudadanos, y casi debemos convertirlo en una obligación, porque explicar **quiénes somos, qué hacemos, o cómo nos financiamos**, es fundamental para que la imagen de las profesiones colegiadas tengan el reconocimiento social que, sin duda alguna, se merecen” ●

# Aula Colegial: tu Plataforma Educativa a distancia



**MARIANO HERVÁS**

**Coordinador de Aula Colegial**

**M**e gustaría explicaros como Aula Colegial ha llegado hasta aquí y el camino de formación que **recorremos juntos**. En el año 2.013 el Colegio de Barcelona-Lleida –CAFBL- creó una **plataforma de educación a distancia** denominada Aula Colegial, para **impartir cursos a sus colegiados** y a los trabajadores de éstos, sobre diferentes materias y tecnologías: redes sociales, word, excel, gestión de despachos, gestión de reuniones, etc. Al inicio de 2.015, se empezaron a emitir cursos sobre materias específicas de nuestra profesión: Ley de la Propiedad Horizontal y Mediación Inmobiliaria.

## AMPLIACIÓN A TODOS LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

En las conversaciones mantenidas en los congresos y en los encuentros con compañeros de otros colegios, la **Comisión de Aula Colegial** confir-

mó que se tenía que ampliar el ámbito de la formación a distancia a todo el territorio español, ya que nuestro colectivo tenía que beneficiarse de la formación. Todos sabemos que **“si un Administrador de Fincas está bien formado, tiene más opciones de sortear con éxito los avatares de su despacho y de mejorar la percepción de nuestra profesión”**.

En diciembre de 2.015, propusimos a la Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España –CGCAFE- **extender la formación a distancia a toda España**, y se nos animó y autorizó a preparar un proyecto nacional de formación on-line, por lo que unimos esfuerzos los **Colegios de Barcelona-Lleida y Madrid**.

Tras nueve meses de planificación, organizando los protocolos de trabajo y analizando el aspecto tecnológico, el día 16 de septiembre de 2.016, en la Junta de Gobierno del Consejo celebrada en Valladolid, se aprobó la firma de un **Convenio Marco de Colaboración, para que Aula Colegial pase a ser la plataforma de formación a distancia del propio Consejo General**. Dicho convenio se puede resumir en cinco apartados:



## 1.- Objeto

- **Impulsar** la formación continua a distancia a través del Consejo y de los Colegios Territoriales, para todos los AF Colegiados de España y sus empleados.
- **Emitir cursos** de un buen nivel académico para que los AF Colegiados tengan una buena formación y puedan luchar contra la competencia desleal.
- Se expedirán **tres tipos de diplomas**: de asistencia -sin examen-, de realización para los que hayan aprobado el examen -con calificación- y para los cursos bonificados.

## 2.- Acceso a Aula Colegial

Solo podrán acceder a la plataforma educativa los **AF Colegiados** y los **empleados** que éstos autoricen.

## 3.- Régimen económico

Para compensar las gestiones de **promoción** y difusión tanto del Consejo como de los Colegios Territoriales que **hayan suscrito el convenio**, sobre el importe de la matrícula/inscripción que pague el alumno, se les abonará un porcentaje.

## 4.- Comisión Mixta Paritaria

Para el seguimiento/evaluación del Convenio se establece la siguiente comisión:

- Dos representantes de CGCAFE: **Mariano Hervás** y **Manuela Martínez**.
- Dos representantes de Aula Colegial: **Luis Bou** y **Alejandro Llorens**.

# PROPUESTA DE NUEVOS CURSOS FORMATIVOS O PROFESORES.

Si un **Colegio Territorial** quiere proponer un **nuevo curso formativo** o un nuevo profesor, lo podrá solicitar al Gabinete de Estudios del CGCAFE a fin de que éste lo valore desde su doble vertiente **formativa** y **económica**, y traslade la solicitud a Aula Colegial.

Un **Grupo Piloto** compuestos por 19 compañeros de toda España, desde el día 12 al 31 de octubre pasado, han estado probando el funcionamiento de Aula Colegial -además han practicado con dos cursos- y nos han aportado varias propuestas para mejorar la plataforma. **Queremos agradecerles su implicación y su inestimable ayuda.**

El día 28 de noviembre comenzaron a emitirse los cursos y a **principios del mes de enero se publicó el calendario para el próximo año 2017** y se darán los primeros cursos específicos de nuestra profesión: **Ley de la Propiedad Horizontal y la Ley de Arrendamientos Urbanos.**

Una vez consolidada Aula Colegial, nos hemos propuesto conseguir los siguientes hitos:

- **Buscar financiación publicitaria**: para que los cursos sean económicos.
- Hacer **“píldoras informativas”** sobre temas profesionales de actualidad.
- Realizar **cursos de adecuación**, para licenciados que debemos colegiar por “imperativo legal”, pero cuya formación no tiene ninguna relación con nuestra actividad.
- Promover **cursos anuales de reciclaje**, que sean puntuables para la excelencia.
- Crear un **foro con hilos de consulta**, en los que se expongan dudas y los propios colegiados puedan proponer las soluciones.
- Organizar un **foro profesional de materias propias**, con las 50 preguntas más habituales, que tendrán la respuesta del grupo de **asesores jurídicos de los colegios**, para unificar doctrina entre nosotros y ante los jueces.
- Crear un **muro libre** en el que cada colegiado pueda exponer sus **ideas y propuestas** sobre formación, para que el Gabinete de Estudios del CGCAFE pueda dar solución a todas las inquietudes que se expongan.

En definitiva, queremos que Aula Colegial sea tu plataforma de formación continua, pues el consejo entiende que la formación de calidad es imprescindible para tu realización profesional.

# La universidad cubana valora la formación y experiencia de los Administradores de Fincas Colegiados de España

La Facultad de Derecho de la Universidad de la Habana y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España –CGCAFE–, han celebrado, en la ciudad de La Habana, el “Seminario sobre la Administración de la Propiedad Inmobiliaria en España y Cuba”, para analizar los cambios que se están produciendo en el sector inmobiliario cubano y las formas de proceder, en esta materia, de los profesionales colegiados españoles.

## DESARROLLO ECONÓMICO Y TURÍSTICO

El Seminario ha tratado sobre la **propiedad horizontal en España**, el pasado, presente y futuro de la propiedad horizontal en Cuba, los **arrendamientos urbanos** en España y Cuba, con un análisis especial del arrendamiento urbano vacacional y la **industria turística cubana**, sin olvidarse del importante papel que tendrán los profesionales inmobiliarios en la gestión de los inmuebles. Para **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, “el contar con **profesionales cualificados es fundamental**, porque además de poder aportar soluciones que generen normativas inmobiliarias **adecuadas** y **eficaces**, serán los encargados de que dichas normas sean conocidas por los propietarios y arrendatarios de inmuebles. Su papel será **fundamental** en el crecimiento económico y tu-



rístico de Cuba, como lo ha sido y sigue siendo en España”.

La apertura del seminario corrió a cargo de **Marta M. Moreno Cruz**, decana de la Facultad de Derecho de la Universidad de la Habana; **Francisco Montalban Carrasco**, embajador de España en Cuba; y **Salvador Díez LLorís**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

En este seminario también participaron los Administradores de Fincas Colegiados españoles **Carmen Suárez Hernández**, **Pepe Gutiérrez**, **Juan José Setién Urrea**, **Antonio Guadalupe Hernández**, **Rosario Molina Borja** y **Javier Falcón Cabrera** ●

# Seminario sobre Propiedad Horizontal en La Habana

**La propiedad inmobiliaria, su disfrute, efectos, régimen y organización son aristas de un tema que rebasa los contornos jurídicos y se enmarca en un escenario transdisciplinario donde el componente sociológico es muy importante. La arquitectura influye en nuestra vida cotidiana y nuestro medio ambiente. Los arquitectos dan forma a los edificios y después ellos dan “forma” a las personas que habitan en ellos y las personas a, su vez, le dan “forma” al inmueble.**

**MARTA FERNÁNDEZ**

**Vicedecana de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana, Doctora en Derecho, Especialista en Derecho Civil, Derecho Patrimonial de Familia y Derecho Notarial.**

La ciudad moderna requiere de una estructura **sostenible** para el logro de un hábitat digno. Los conflictos que se derivan de esa conjunción de elementos comunes y privativos en una comunidad de propietarios es un tema **transfronterizo**. No importa cuán grande sea la edificación; si es o no un patrimonio histórico arquitectónico; si su arquitecto e ingeniero haya sido famoso o no, piénsese en la

Pedraera de Gaudí, en la bella rambla de Barcelona; si estamos hablando de una propiedad horizontal tumbada; si hay un único propietario o varios; si es una Torre de Babel, como representara en su día el famoso pintor holandés **Pieter Brugel the Elder**, que recrea una edificación construida en **tiempos inmemorables**, con titulares de múltiples nacionalidades e idiomas; lo importante es que en ellas **habitamos todos y todos necesitamos paz**.

Para los profesionales dedicados al mundo inmobiliario el tema de la Administración de la Propiedad Inmobiliaria es trascendental, por ello durante los días 25, 26 y 27 de octubre en la Habana –Cuba- desarrollamos un **encuentro científico sin igual**, con la presencia de economistas, abogados, notarios, asesores, sociólogos, arquitectos, antropólogos, investigadores, profesores, presidentes de juntas de propietarios y estudiantes de Cuba y de España.

## EJES TEMÁTICOS

Se desarrollaron interesantes debates sobre la base de tres ejes temáticos:

El primero sobre la propiedad horizontal, a cargo de los ponentes **Carmen Suárez Hernández, Rafael Del Olmo Garrudo, Marta Fernández Martínez, Salvador Díez Lloris, Javier Falcón Cabrera, Pepe Gutiérrez, Marvelys Velázquez Reyes e Irma Alicia Tamayo**.

A través de las diferentes exposiciones los ponentes nos acercaron **al tratamiento** que se le brinda a la **propiedad horizontal en Cuba y España**, sus características distintivas y la complejidad generada por dicho régimen. Lo que permitió apreciar grandes **similitudes** en la forma de **regularla** en

ambos países, además de los retos que su administración impone. Igualmente fue expuesta la **actividad profesional y empresarial** del Administrador de Fincas Urbanas en España y se valoró la posibilidad de su **implementación en Cuba** en el marco de las **transformaciones socioeconómicas** que están operando, pero ajustado a nuestra realidad y posibilidades adquisitivas.

También estuvieron sobre la mesa los **principales conflictos** que se nos presentan hoy en la gestión de la comunidad de propietarios en Cuba y se debatió sobre el papel que juega la **administración pública** en la gestión de los **edificios** y si era conveniente o no, posible o no, llevarla a manos de otras figuras que tenemos en nuestras normas, pero que en la práctica no siempre son eficientes. Es de destacar como una Presidenta de Junta de Propietarios en un edificio multifamiliar en Cuba expuso sus vivencias de cómo las **estrategias de gestión** de su comunidad habían permitido adquirir **recursos propios** para el **mantenimiento y conservación** de su edificio y como ello se puede extender a otras comunidades que poseen potencialidades arquitectónicas para ello. Demostrándose que el ingenio, la inteligencia, la información y el interés es una de esas íes, a las que nos convocó con sus brillantes exposiciones **Pepe Gutiérrez**.

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

El segundo eje temático versó sobre los **arrendamientos urbanos**, a cargo de **Pepe Gutiérrez, Juan José Setián Urrea, Antonio Guadalupe Hernández, Jorge Enriquez Sordo, Melquides Espinosa y Yuri Pérez Martínez**. En el mismo fueron presentados los principales aspectos del **arrendamiento de temporada en España**, la explotación turística de inmuebles, la actividad turística vacacional y la **multipropiedad** y se dejaron sentadas claves útiles que pudieran servir de guía a la actividad turística que se desarrolla en la isla tanto en el sector estatal como particular, quedando resaltada nuevamente la **importancia** del

papel que juega el Administrador de Fincas Urbanas.

También se abordaron los distintos tipos de arrendamientos que recoge nuestra legislación, tanto sustantiva civil como especial. Se valoró cuán **positiva** ha resultado la **actividad arrendaticia por cuenta propia** para la economía cubana y como herramienta útil al Estado para hacerle frente al incremento del **turismo nacional y foráneo**. Además, se demostró la necesidad de encauzar mejor la actividad de arrendamiento, sobre todo en el sentido de **respaldar jurídicamente** determinadas situaciones que se dan de facto, que son positivas, pero que pudieran generar **inseguridad y conflictos** si no son reguladas. Asimismo, se hicieron importantes valoraciones sobre el arrendamiento y la industria turística en Cuba y los retos que ésta tiene por delante. Así como la necesidad de darle el marco jurídico del hospedaje a determinadas actividades económicas que se realizan en Cuba y que se distancian del arrendamiento.

El **tercer eje temático** versó sobre los **documentos públicos y privados de arrendamiento y multipropiedad: La inscripción Registral en España y los retos de la publicidad inmobiliaria y la seguridad de los derechos reales y personales inmobiliarios en Cuba**. Este estuvo a cargo de **José María Rodríguez Rosales, Rafael del Olmo Garrudo y Yuniel Rosabal Robaina**. De la mal llamada multipropiedad profundizamos en otras tantas variedades del tiempo compartido que se han ido perfilando y conformando social y jurídicamente. También se dejó sentada la importancia de la **función registral** en la **protección** de los **derechos** sobre fincas urbanas, en cómo ello apoya la labor de los Administradores de Fincas Urbanas y las problemáticas que se presentan en el régimen de propiedad horizontal. Además, quedaron expuestos los **retos** a que está llamado el **ordenamiento jurídico cubano** en material registral. Y quedó establecida la diferencia entre proteger los derechos reales o personales con una regla de propiedad o con una regla de responsabilidad y cómo el derecho visto como **tecnología jurídica**

incide en la dinámica registral y socioeconómica.

## DESARROLLO SOCIAL SOSTENIBLE

También el vicepresidente de la **Universidad de Suffolk en Boston, Sebastián Royo**, español de nacimiento, nos deleitó con una conferencia titulada “**La crisis de la economía española**”, la cual sin dudas llamó la atención de los colegas españoles, pero que, inexorablemente, nos da una lección a todos y es la necesidad de hablar sobre lo positivo, pero también sobre lo negativo que acontece en nuestras realidades con una **visión crítica** que busque el **enriquecimiento mutuo de la mano de la ciencia**, pero de una ciencia comprometida con los **valores** y con el **desarrollo social sostenible** de nuestros países.

Consideramos que estas jornadas han servido para realizar un debate **científico intenso**, para **intercambiar** y **proponer experiencias**, comparar realidades, apertrecharnos de experiencias **positivas** y **negativas**; siempre sobre la base del respeto

a nuestras sociedades, desde la **humildad**, la **dig-nidad** y demostrando la alta **valía** de los **profesionales** de ambos lados del mar y del auditorio. El sentir de todos se hizo patente al desear que se repitan estos encuentros sobre la premisa que, sin querer, dejó lapidariamente esculpida en nuestras almas **Sebastián Royo**, la apuesta por la educación y elevar el nivel científico es fundamental en ambas sociedades.

Quisiera terminar con una cita de nuestro José Martí, palabras que escribiera en 1891, cuando meditaba sobre la guerra necesaria, en un momento en que pudiera haber tenido la peor opinión sobre España y los españoles y sin embargo con total lucidez expresó: “ ¡Por la libertad del hombre se pelea en Cuba, y hay muchos españoles que aman la libertad! ¡A estos españoles los atacarán otros: yo los ampararé toda mi vida! A los que no saben que esos españoles son otros tantos cubanos, les decimos: “Mienten”. Estas palabras pertenecen al discurso “Con todos y para el bien de todos” y sintetizan a nuestro juicio las **buenas intenciones** y la solidaridad que han caracterizado estas jornadas ●



## Nuestro agradecimiento

**E**n el artículo anterior, nuestra amiga **Marta Fernández** nos cuenta lo que fueron unas brillantes jornadas desde el punto de vista **académico** y **profesional**. Le ha tocado en suerte hablar de ese aspecto, pero nos quedaríamos cortos si solo lo hiciéramos sobre ello y obviáramos el **calor humano** con el que nos recibió y acompañó durante toda nuestra estancia.

Quiero agradecer, en nombre de toda la delegación del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas**, el trato dispensado dentro y fuera de la **Facultad de Derecho** y las atenciones personales -muchas y tan propias de ese pueblo hermano-, y materiales -todas las que les posibilitan las difíciles e históricas circunstancias de Cuba- que nos depararon los días 25, 26 y 27 de Octubre de 2016.

**Rafael del Olmo Garrudo**  
**Secretario del CGCAFE**



## ¡MUY IMPORTANTE!

La marca **ADMINISTRADOR DE FINCAS** solo pueden usarla los colegiados

# El Tribunal Supremo reconoce la exclusividad de la denominación “ADMINISTRADOR DE FINCAS”

- En Sentencia de fecha **8/11/2016**, el **TS** pone de manifiesto que **únicamente** son Administradores de Fincas aquellos **profesionales** que forman **parte** de los **Colegios de Administradores de Fincas**, y declara que la utilización de la denominación “Administrador de Fincas” corresponde, exclusivamente, a estos colegiados y a los Colegios Profesionales, anulando, por ello, la inscripción de una marca que utilizaba esta denominación al margen de la regulación de la profesión y de la organización colegiada.
- Asimismo, el **Tribunal Supremo**, en su fundamento de Derecho segundo, constata que la actividad de “administradores de fincas” es habitual para **designar**, en el lenguaje común, los **servicios de aquellos profesionales que comprende el gobierno y conservación de los bienes**, asesoramiento de las cuestiones relativas a los bienes inmuebles y muy específicamente la gestión de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, para cuyo ejercicio, según dispone el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Nacional de Administradores de Fincas, “será requisito indispensable estar colegiado en la Corporación profesional que se crea por el presente Decreto”, reconociendo también al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas como una Corporación de Derecho Público, dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, que integra los diferentes Colegios Territoriales de la profesión.

## LO MÁS IMPORTANTE:

- Con esta **Sentencia**, el **Tribunal Supremo** destaca que con el uso público o la inscripción de una marca que lleve la denominación de “Administradores de Fincas”, **sin pertenecer a un Colegio Profesional de Administradores de Fincas**, se crea confusión en el mercado de los **consumidores** de servicios, por lo que en su fallo declara la denegación de la marca que fue concedida a una asociación, lo que supone un reconocimiento de la **exclusividad de nuestra denominación profesional**.

**NOTA:** Puedes consultar la **Sentencia completa** en nuestra web [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org).

Tu Smartphone abre puertas

myOpen

Abre y gestiona tus puertas de garaje y más...  
Sencillez, Comodidad y Seguridad.



Infórmate y reserva ahora tu ecobox en [myopen@myopen.es](mailto:myopen@myopen.es)  
[www.myopen.es](http://www.myopen.es)

 uencher  
solutions

Exclusivo Administradores de Fincas Colegiados en España



# Administrador Fincas Colegiado



Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

---

ENTREVISTA

---

## **SALVADOR DÍEZ, presidente del CGCAFE**

**“Solo soy la cabeza visible,  
pero son muchas las personas  
que trabajan para los  
Administradores de Fincas  
Colegiados en el CGCAFE”**

---

**DOLORES LAGAR TRIGO**  
Administradora y Periodista





---

“A lo largo de esta legislatura se va a intentar una nueva regulación del sector profesional, y hay que estar atentos para trabajar en favor de los intereses de los colegiados y del conjunto de la sociedad”

---

**Han pasado cuatro años desde que fue elegido presidente del CGCAFE, y fueron importantes los retos que asumió la Junta de Gobierno. De lo conseguido, ¿qué es lo más satisfactorio?**

Sin duda alguna, queríamos que nuestros **profesionales** estuvieran más unidos, porque percibíamos que había una cierta **distancia** con respecto al **CGCAFE** y sobre el **trabajo** que éste realizaba. Conseguimos mejorar la **comunicación** con los **Colegios Territoriales** y los Administradores de Fincas hasta que se ha logrado que sientan el **CGCAFE** como **algo propio**, como su **casa**. Conseguir esto ha sido muy importante a nivel personal y profesional.

**Es difícil no dejarse algo en el camino: ¿qué le hubiera gustado conseguir y no ha sido posible en estos cuatro años como presidente?**

Aunque hemos trabajado **intensamente en ello**,

seguimos con el eterno problema de conseguir una **regulación del acceso a la profesión** más satisfactoria a través de un **título propio universitario**, pero no lo hemos conseguido aún y seguiremos trabajando en este importante tema en los próximos cuatro años.

**En los últimos años ha sido debatido el Proyecto de Ley de Servicios Profesionales, que afecta a las profesiones colegiadas. ¿Qué se ha hecho en defensa de la profesión?**

Hemos tratado de **defender** nuestra posición en **momentos difíciles**, porque existe una tendencia muy acusada hacia la **desregulación**. Ha sido muy complicado porque hemos tenido que defendernos de una **posible regulación muy agresiva** contra nuestras estructuras colegiales más **esenciales**. Para evitarlo, hemos explicado a las **autoridades**, por todos los medios a nuestro alcance, que aunque la regulación de los servicios profesio-

---

“Ya estamos ofreciendo formación online para todos los que no puedan asistir, presencialmente, a estos cursos, para que puedan tener los conocimientos adecuados sobre todo lo relacionado con la actividad profesional”

---

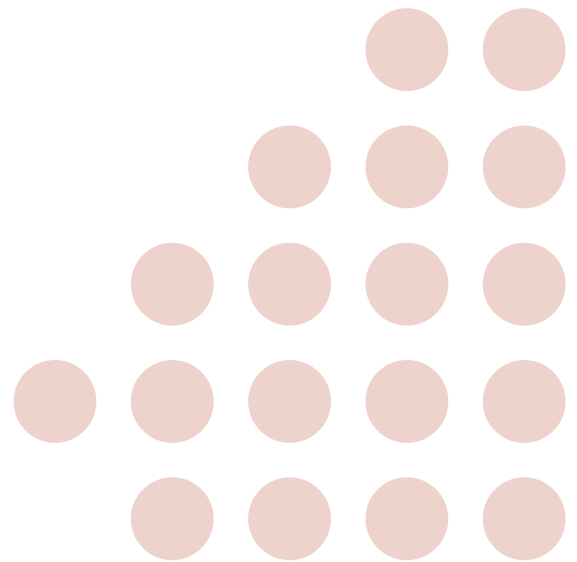
nales tiene como principal objetivo una **libertad en el mercado**, nosotros consideramos que eso no está reñido con que existan **unas reglas del juego aceptables y razonables**, sobre todo en beneficio de los **consumidores y usuarios**, cuya protección es uno de nuestros objetivos prioritarios.

Quiero añadir que, a lo largo de esta legislatura, seguro que se va a intentar, por parte del Gobierno, **una nueva regulación del sector profesional**, y hay que estar atentos para **trabajar en favor** de los **intereses de los colegiados** y del **conjunto de la sociedad**, transmitiendo, de nuevo, la **importancia** de **nuestra profesión** en un sector tan fundamental como es la vivienda.

**¿Por qué deben de seguir confiando los Administradores de Fincas Colegiados en la nueva Junta de Gobierno, tras su reelección como presidente del CGCAFE?**

Porque **seguiremos trabajando** con la misma **ilusión** y con **nuevos proyectos**. Indicar, en primer lugar, que sobre nuestros **Estatutos** se ha trabajado bastante durante años, y esperamos que en estos **próximos cuatro años** tengamos aprobados unos Estatutos adecuados a la **realidad del siglo XXI**.

Otro objetivo en el que estamos centrando nuestros esfuerzos es en posibilitar **la formación** y el **aprendizaje**, uno de los pilares básicos en nuestra profesión, y para ello ya estamos ofreciendo **formación online** para todos los que no puedan asistir,



**presencialmente**, a estos cursos, para que puedan tener los **conocimientos adecuados** sobre todo lo relacionado con la actividad profesional.

Otro plan importante es conseguir crear un **sistema** con el que se pueda **certificar quién está realmente formándose** de modo **continuo** y quién no, para que sea un importante **aval profesional**. Es complicado, pero hay una demanda por parte de los colegiados que atenderemos de alguna manera.

Y no podemos olvidarnos del campo **tecnológico**, donde estamos intentando **diseñar herramientas** que sirvan a los Administradores de Fincas para **trabajar y competir** en un entorno tan complicado como el actual.

**El CGCAFE ha propuesto que se apruebe una nueva LPH: ¿cuáles han sido las razones de esta propuesta?**

---

“La última reforma de la LPH realizada en la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas de 2013 es una norma que se ha hecho al margen de la realidad social y económica actual”

---

---

“Hay que revisar esta Ley de 2013 completamente buscando fórmulas que conecten la norma con la realidad, porque la LPH es una Ley parcheada desde 1960”

---

Repasemos la última reforma realizada en la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas aprobada el 28 de junio de 2013. En primer lugar, decir que es una norma que se ha hecho al **margen de la realidad social y económica** actual. Por ejemplo, estamos constatando que hay algunos **principios** que **no se cumplen**, entre ellos, que el **Presidente/a de la Comunidad** no se **atreve** a realizar obras determinadas si no es con el acuerdo previo de la Junta de Propietarios.

Hay que revisar esta **Ley de 2013 completamente** buscando fórmulas que conecten la norma con la realidad, porque la LPH es una Ley parcheada desde 1960. Sí quiero decir que tenemos la **ventaja** de contar con la **experiencia** de la reforma de la **Ley Catalana**. La Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña debe servirnos de **guía**, no solo en cuanto al **contenido** que debe incluir nuestra propuesta, sino también en la **forma** en la que se llevó a

---

“Nuestra Imagen Profesional Común la han hecho suya un gran número de nuestros profesionales, y esperamos que en estos próximos meses todos utilicemos esta Marca Profesional que identifica y diferencia al Administrador de Fincas Colegiado de quién no lo es”

---

cabo la **tramitación**. Es más, es un modelo que se **debería utilizar** de manera generalizada en la tramitación de las diferentes **leyes** y **reglamentos**. Se trata de **escuchar al sector**, a los que viven las bondades y carencias de aquello que se quiere regular. Se trata de dar el verdadero contenido al concepto de **participación ciudadana**. Seguro que no es tan difícil escuchar y tener en cuenta a los agentes de cada sector.

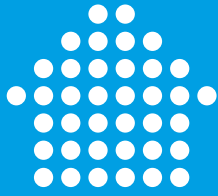
### **¿Ha sido un éxito la implantación de la Imagen Profesional Común entre los Administradores de Fincas Colegiados?**

Cualquier cambio siempre supone un **riesgo** y una **incertidumbre**, porque cuesta mucho cambiar. Pero ha sido un **éxito**, porque hemos conseguido más de lo que esperábamos: nuestra Imagen Profesional Común **la han hecho suya** un gran número de nuestros **profesionales**, y esperamos que en estos próximos meses todos utilicemos esta **Marca Profesional** que identifica y diferencia al Administrador de Fincas Colegiado de **quién no lo es**.

### **¿Y qué le ha aportado el contacto directo con los Administradores de Fincas Colegiados?**

He tenido la oportunidad de conocer todos los **Colegios Profesionales**, y desde el punto de vista **personal** y **profesional** ha sido muy **emotivo** y **emocionante**, porque realmente enriquece muchísimo tener contacto con compañeros de cualquier territorio. Y cuando conversamos el resultado es que compartimos las **mismas preocupaciones** y las **mismas ganas de trabajar juntos** y conseguir logros profesionales en toda España.

No quiero dejar de recordar que **yo solo soy la cabeza visible**, pero son muchas las personas que trabajan para los Administradores de Fincas Colegiados, desde el **personal del CGCAFE**, hasta la **Junta de Gobierno** y los **Consejeros del Pleno**. A todos mi **agradecimiento** por los cuatro años ya cumplidos y las gracias anticipadas por el trabajo que realizarán en estos próximos cuatro años ●



## Los derechos y obligaciones del Secretario-Administrador

Creo muy importante aclarar las funciones del Secretario y Administrador a tenor de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque lo normal es que este último ostente ambos cargos en casi todas las comunidades, en bien de las fincas y de los propietarios, pero lo cierto es que muchas veces se confunde y se llevan a cabo actuaciones o comunicaciones en nombre de uno de ellos, para cuestiones que no tienen capacidad, sobre todo si solo ostentaran uno de los cargos.

---

DANIEL LOSCERTALES FUERTES  
Presidente de SEPIN. Abogado.

**E**n estas notas se pretende aclarar y definir lo que la misma Ley de Propiedad Horizontal establece para cada uno de los citados.

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)



# EL SECRETARIO

## Art. 9, apartado 1, letra h)

Es al **Secretario** y no al Presidente o Administrador -salvo que igualmente ostenten dicho cargo- a quien hay que indicar el domicilio en España para Juntas, comunicaciones, etc.

## Artículo 13, apartado 5.

El nombramiento de **Secretario** debe hacerse siempre en **Junta General**, por simple mayoría, teniendo en cuenta que no cabe la designación directa por el Presidente en ningún caso, sin perjuicio de que, en casos excepcionales, pueda contratar temporalmente a una persona, pero siempre pendiente de lo que decida la Junta al respecto, aunque naturalmente le puede facultar para ello. En otro caso, salvo que los **Estatutos dispongan otra cosa**, este cargo corresponderá al Presidente, que acumulará ambos.

## Artículo 13, apartado 6.

Los cargos de **Secretario** y **Administrador** podrán ser ejercidos por **cualquier propietario**, pero si se opta, como es normal, por una designación de **persona ajena** a la Comunidad, deben tener la “**cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones**”. ¿Quiere esto decir que no cabe designar a un profesional que no sea Administrador Colegiado? La contestación debería ser categóricamente afirmativa, pero no siempre se ha admitido así por los Tribunales, aunque la reciente **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, de 8 de noviembre 2016, hace unas consideraciones que clarifican bastante esta cuestión, a favor de la colegiación obligatoria.**

En este precepto se añade “las corporaciones y otras personas jurídicas”. Sobre las primeras hay poco que decir, pues son o pueden ser los propios Ayuntamientos, Consejerías de las Comunidades autónomas, viviendas militares, etc., por ser construcciones hechas por estos organismos, aunque cada día son menos.

En cuanto a las “**personas jurídicas**” es una

cuestión que no se **ha aclarado**, pues este precepto solo hace referencia “en los términos establecidos en el Ordenamiento Jurídico”. **¿Y cuál es éste?** Porque las leyes que contemplan cualquier tipo de sociedad no deben ser aplicadas, según mi criterio, únicamente a aquellas donde la razón social sea la de actuar como Secretario-Administrador en comunidades de propietarios. Y digo más, siempre que, por lo menos, el Consejero Delegado o el Administrador de la Sociedad tenga el Título correspondiente y **esté dado de alta en el Colegio de su demarcación.**

## Artículo 13, apartado 7.

Los **nombramientos** de los órganos de gobierno, incluyendo a tal efecto el Secretario, se harán por **un año**, pero la Junta puede cesar a cualquiera de ellos antes del vencimiento.

Si se trata del Presidente o de cualquier otro cargo no remunerado no hay problema alguno, salvo que el interesado impugne judicialmente el acuerdo en base al art. 18 de la LPH, **facultad que carece el profesional no propietario**, pero éste sí podrá pedir indemnización cuando el cese no tenga justificación en cuanto a la negligencia de la actuación del mismo. Ese pago está admitido por la jurisprudencia, siempre que a dicho **profesional no se le pueda imputar alguna actuación contraria a los acuerdos** de la Junta o en perjuicio de la Comunidad.

## Art. 16, apartado 2.

El tema es **importante** porque generalmente la convocatoria la firma el **Secretario** y/o **Administrador**, que no tienen competencia para ello, por lo tanto es muy conveniente y necesario que en la misma se haga constar siempre algo así como “...siguiendo instrucciones del Presidente, convoco a la Junta general.....”, indicando el Orden del Día y demás requisitos, entre ellos los **propietarios morosos** que no podrán votar si siguen en la misma situación en la fecha de la reunión, a tenor del art. 15.

Conviene señalar que también se puede convocar Junta **si es requerido por la cuarta parte de**

**Los propietarios** o el **25% de las cuotas**, ya que cuando reúnen estos requisitos tienen la misma facultad que el Presidente. Es decir, que el Secretario/Administrador no necesita pedir permiso al primero, pues, como se indica, la competencia para convocar Juntas es igual en un caso como en otro. Es más, debe colaborar de la misma manera y convocar con todos los requisitos, indicando, eso sí, que se hace siguiendo las instrucciones de ese número de propietarios o cuotas que la Ley establece, aunque sea conveniente que, por respeto y consideración, informe al Presidente, pero sin que éste tenga facultad de anular esta convocatoria.

#### **Art. 17, apartado 8.**

Es al **Secretario** a quien corresponde **remitir las Actas** a todos los propietarios, con especial cuidado a los “**ausentes**” de la Junta, buscando tener **constancia de la recepción**, a los efectos de contar el plazo de 30 días que establece dicho precepto para que se haga constar la **disconformidad**, teniendo claro que el comunero que no conteste en dicho plazo está a favor del acuerdo de la Asamblea.

#### **Art. 19, apartado 3**

Quien firma las Actas, junto al Presidente, es el Secretario y no el Administrador, salvo, como es normal, que ocupe **ambos cargos**.

#### **Art. 19, apartado 4.**

Igualmente es al **Secretario** a quien corresponde guardar los Libros de actas y demás documentación de la Comunidad. El precepto no señala específicamente cuales son, únicamente indica “**que sean relevantes de las reuniones**”. La pregunta surge sola: ¿las cuentas, los justificantes de pago, etc.. los debe guardar el Secretario? La contestación es negativa, entiendo que corresponden al **Administrador**, como luego veremos en los comentarios al art. 20. En todo caso, insisto en la conveniencia de que ambos cargos recaigan en la misma persona.

#### **Art. 21, apartado 2.**

Es el Secretario quien debe certificar el acuerdo de la Junta sobre la deuda de los morosos.

Aquí se recomienda que en dicho acuerdo se exprese con cierto detalle los **distintos recibos** que componen la deuda, no por cada unidad, pero sí por conceptos, por ejemplo, tantos recibos de “x Euros” de los meses que corresponda de cuota ordinaria y, en su caso, igualmente las derramas que se han pasado en concepto de extraordinarios.

## **EL ADMINISTRADOR**

Se tiene por repetido todo lo dicho en los anteriores preceptos si ocupa también el puesto de Secretario, indicando, una vez más, la conveniencia para la propia comunidad y para el profesional de que para ambos cargos sean designados la misma persona.

#### **Art. 20, apartado a.**

No tiene competencias el Administrador para “hacer” por su cuenta obras, reparaciones, etc., salvo que esté autorizado por la Junta como se indica en el apartado f), **pero si estar muy pendiente de la situación de todos los servicios comunes**. El precepto también indica que cuando corresponda hacer las “advertencias y apercibimientos a los titulares”, pero ello debe ser solo cuando una **actitud sea claramente contraria** al respeto a los elementos generales de la finca o en contra de otros comuneros, pero este último caso siempre con la cautela para que no se ponga claramente a favor de uno de ellos, pues las sanciones o procedimientos, en su caso, corresponden al Presidente, partiendo de lo que establezca la Ley en cada caso y en la mayoría de los casos con la previa decisión de la Junta de Propietarios, sin perjuicio de que el Administrador debe informar de la situación real y si es posible de las consecuencias materiales y jurídicas.

#### **Art. 20, apartado b.**

En una **competencia** clara y de las más importantes del Administrador, concretamente hacer las cuentas y llevar un **Presupuesto bien elaborado para su presentación a la Junta de Propietarios**, aunque siempre es conveniente que se presente antes al Presidente saliente y, si se conoce, al entrante, pues este último sería quien tendrá que dar las ordenes oportunas.

### Art. 20, apartado c.

Se trata de atender a la “conservación y mantenimiento” de la comunidad, pero dejando claro que **no tiene competencias para ordenar obras, salvo en supuestos urgentes**. En todo caso, esta obligación supone que hay que acudir a la finca con relativa frecuencia para conocer la **situación de los servicios y elementos comunes** y tener contacto frecuente con el portero, conserje, etc., caso de que los haya. Si estima necesario o conveniente la necesidad de obras, reparaciones, etc., siempre es aconsejable que el aviso al Presidente se haga por escrito, si es posible con firma receptiva de este representante legal, a fin de evitar de que luego niegue el conocimiento y se acuse de negligencia al Administrador.

### Art. 20, apartado d.

También debe **ejecutar los acuerdos** de la Comunidad en materia de “obras”, naturalmente haciendo los cobros y pagos que correspondan, por supuesto dentro de los límites de las derramas aprobadas en la Junta. No obstante, a efectos de pagos, en la mayor parte de los casos las cuentas corrientes o cualquier otro sistema de depósitos bancarios tiene que contar con la firma del Presidente por lo que habitualmente se necesita de su colaboración. **Si por cualquier circunstancia éste no quiere firmar** hay que pedirle una nota por escrito, para evitar su propia responsabilidad.

### Art. 20, apartado e.

Cumplir con todas las instrucciones y ordenes que le hagan constar en la Junta, aunque hay que dejar claro que ello solo será válido si luego **externamente esa autorización es suficiente**. Por ejemplo, no puede representar judicialmente a la comunidad, aunque sea autorizado, pues el mismo art. 13.3 de la misma LPH, concede esta representación **exclusivamente al Presidente** y solamente se permite a favor del **Administrador en caso de reclamación a morosos**, porque lo indica expresamente el art. 21.1 que se comentará a continuación.

### Art. 21, apartado 1.

La misma Ley de Propiedad Horizontal parte de la premisa de que ambos cargos son desempeñados

por la misma persona, pues en otro caso no tendría mucho sentido que en este apartado del art. 21 se pueda facultar al Administrador para las acciones judiciales en el juicio monitorio y en el segundo párrafo, como se ha indicado en las competencias del Secretario, sea éste quien notifica y requiere de la deuda al moroso.

En todo caso, a quien hay que **facultar en la Junta es al Administrador**, sea o no Secretario para la reclamación a morosos, añadiendo al respecto que, por mi parte, no lo creo conveniente para los intereses de la Comunidad, pues si uno es “actor” no puede ser “testigo” en el mismo proceso y, sin duda, las manifestaciones de quien lleva las cuentas, por competencia legal, son en la mayor parte de los casos fundamentales, tanto en el **juicio verbal** como en el **ordinario**, que hay que seguir si existe oposición del moroso en el monitorio.

En el mismo sentido hay que señalar que, por lo menos según mi criterio, que estas facultades de representación al **Administrador** son válidas para el **juicio monitorio** y, en su caso, para el **verbal** cuando hay oposición si a tenor de la cantidad corresponde el mismo -hasta 6000 euros según el art. 250.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, pues así lo dispone el art. 818.2 de la misma LEC, pero no ocurre lo mismo **si la cuantía adeudada es mayor**, pues en este caso hay que iniciar un **proceso ordinario**, según el último precepto procesal citado, y aquí ya no está claro que las facultades del Administrador se mantengan. La prudencia -aunque los supuestos de una deuda mayor de 6000 euros son muy pocos- debe ser norma de actuación del profesional, ya que no se deben dejar cabos sueltos en beneficio del moroso, en este caso sobre la representación legal de la Comunidad,

En **resumen**, reiterar la **conveniencia** de que las comunidades de propietarios tengan un **Administrador Colegiado**, que a su vez se designado igualmente **Secretario**, con lo cual podrá cumplir mejor con las obligaciones que la Ley de Propiedad Horizontal establece para **ambos cargos** y que son sustanciales para el buen funcionamiento de las fincas ●



# 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



**remica**  
Servicios Energéticos

# Acción de cesación por actividades molestas con carácter previo al inicio de la actividad

---

La cuestión que se plantea es si una Comunidad de Propietarios puede defenderse, mediante la acción de cesación, de una actividad proyectada en una entidad de la finca que todavía no se ha iniciado, pero la comunidad entiende que dicha molestia será evidente y no quiere esperar a que se produzca para instar la demanda de protección de sus derechos.

---

**JOAQUIM MARTÍ MARTÍ**  
Administrador de Fincas y Abogado  
Profesor en cursos de formación.

El supuesto se le ha planteado al autor de este artículo por varias comunidades de propietarios en las que el titular del **local** pretende instalar en él un “**Club de Cannabis**”, pero sería extrapolable a situaciones en las que se van a desarrollar en la finca, actividades de arrendamiento de **pisos** turísticos, o a **grupos de estudiantes, locales de ocio nocturnos** y similares. Pues bien, cabe decir que, en la generalidad de los supuestos, lo recomendable sería esperar a que se consume la molestia, pero que **no es preceptiva** dicha **consumación** y cabe la posibilidad de **anticiparla**. Es decir, la primera recomendación ante un supuesto de **actividad proyectada**, que se prevé molesta, sería la de preparar el ejercicio de las acciones, para que, en la primera ocasión que se consume la molestia, ya se disponga de todo, o gran parte, del material probatorio a presentar en la **demanda**. Es decir, se disponga de los **acuerdos comunitarios** adoptados, de los **fondos precisos**, de los dictámenes periciales sobre la configuración del local o piso, y se tenga encargado el **dictamen pericial sonométrico** acreditativo del nivel de inmisión sonora.

## ACTIVIDAD QUE SE PREVE MOLESTA

Es evidente que la presentación de una **medición sonora del ruido** es ciertamente **concluyente** en este tipo de procesos, y dicha medición sólo se puede efectuar con la actividad en marcha. Pero la jurisprudencia civil ha dejado sentado que no solo la prueba sonométrica es la que prueba la inmisión, y puede ser suplida, perfectamente, con

---

“Lo recomendable sería esperar a que se consume la molestia, pero que no es preceptiva dicha consumación y cabe la posibilidad de anticiparla”

---

**otro tipo de pruebas** que den al Juzgador una conciencia de la actividad molesta.

Pues bien, si concluyéramos que estamos ante un supuesto en el que la actividad molesta va a darse de **forma efectiva**, nada más iniciarse la actividad en la entidad de la finca, la **acción de cesación** podrá fundamentarse en la doctrina jurisprudencial de la **Sentencia del TSJ de Catalunya, Sala Civil y Penal, Secc. 1ª de 298 de abril de 2014**.

Proclama la Sala Civil y Penal del TSJ de Catalunya que la acción de cesación regulada en el **artículo 553-40 del CCCat y 7.2 LPH**, guarda similitud y analogía con la acción negatoria prevista en el artículo **544-4,1 CCCat** a cuyo tenor: La **acción negatoria** permite a los propietarios de una finca **poner fin a las perturbaciones e inmisiones ilegítimas** en su derecho que no consistan en la privación o retención indebidas de la posesión, así como exigir que no se produzcan **perturbaciones futuras y pre-visibles** del mismo género, siendo obvio que las actividades que producen inmisiones no tolerables también podrían subsumirse en las previsiones del art. 553-40 CCCat y 7.2 LPH -STSJC de 3-10-2002 y 17-7-2006- contemplándose en el artículo 544.5. a) la posibilidad de **ejercitar la acción** para evitar inmisiones futuras.

Continúa la Sala proclamando que el mismo **artículo 553-40** en su apartado segundo prevé una **medida cautelar** de contenido anticipatorio de la sentencia con el fin de evitar **injustos perjuicios** a la comunidad actora mientras se sustancia el procedimiento. La propia norma también contempla la **indemnización** por los perjuicios que pueda causar la actividad prohibida y, si se persiste en ella, la posibilidad de **privación del uso** o goce del elemento privativo.

Entiende la Sala que razones de economía procesal llevarían igualmente a la misma conclusión ya que ningún beneficio se obtendría de desestimar



la demanda y obligar a las partes a pleitear de nuevo con el coste de todo tipo que ello conllevaría.

## ACTIVIDAD OBJETIVAMENTE MOLESTA

Ahora bien, para el **TSJ Cat**, el **ejercicio anticipatorio** de la acción solo puede ser admitido cuando la actividad sea objetivamente molesta en cualquiera de las condiciones o formas en que se ejecute y las perturbaciones no van a depender, por tanto, de su forma de realización ni tampoco de la percepción subjetiva de los vecinos sobre ellas. En estos casos no solo es posible jurídicamente dada la amplia admisión de la tutela cautelar en nuestro ordenamiento jurídico, sino conveniente, ejercitar la **demanda** en un **momento temprano**, tanto para que la otra parte tenga conocimiento de la determinación de la comunidad ante el anuncio de la actividad, como para evitar **males ulteriores** más gravosos como la **indemnización** por **daños y perjuicios** o la privación del uso o goce del elemento privativo de que se trate.

En el caso enjuiciado por esos autos se describe la forma en que se va a llevar a cabo la actividad “**Parque de limpieza urbana**” destinado a la **recogida**, almacenaje, y trasvase de vehículos de limpieza y de **residuos de la limpieza urbana** de las calles y papeleras del distrito del Eixample de la ciudad de Barcelona, partiendo de datos objetivos tales como el proyecto presentado por la demandada recurrente ante organismos oficiales, y la realización de la misma actividad publicitada por el Ayuntamiento en otros lugares de la ciudad -trasiego necesario de camiones y vehículos 24 horas al día en la entrada de la finca, gestión y trasvase de residuos, con impacto visual, en la locomoción, etc- y sobre ellos, atendiendo a las normas de la lógica y la razón deduce las **molestias** que va a generar a los restantes miembros de la comunidad el **exceso** que en el normal uso de los **elementos privativos** comporta una actividad de esa naturaleza atendi-

do que se trata de un **complejo inmobiliario residencial** situado en pleno centro de la ciudad.

## CONCLUSION

Esta doctrina es perfectamente aplicable a la **LPH estatal** y a la **acción de cesación del artº 7.2 LPH**, fundamenta nuestro artículo.

En el supuesto de esos autos, la molestia para la comunidad de propietarios se **acreditó** con las que se habían causado en **otros lugares** de la ciudad por **actividades análogas**, lo que abre la vía a que se pueda acreditar la inmisión para la comunidad que inste la demanda en base a **perjuicios similares** que esos titulares de las actividades proyectadas, o esas **actividades proyectadas**, hayan causado o estén causando en otros lugares ●



# Limitación en el uso de las entidades que conforman la finca

La ya famosa y muy utilizada acción de cesación de **actividades molestas para la finca**, amparada en el **artº 7.2 de la LPH** -mantenida en su regulación efectuada por Ley 8/2013- y con el mismo sentido en el **artº 553-40 del Código Civil de Cataluña**, establece una limitación en el uso de las entidades que conforman la finca.

Establece el citado precepto de la **LPH**: “Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble **actividades prohibidas en los estatutos**, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.”

El **Libro V del Código Civil de Catalunya** establece la misma regulación en su artº 553-40. La traducción libre del citado precepto sería: “Los propietarios y ocupantes de los **elementos privativos** no pueden desarrollar en ellos **actividades contrarias a la convivencia normal** en la comunidad o que menoscaben o pongan en peligro el edificio.”

La jurisprudencia civil se ha encargado de dar contenido a estos preceptos, **ampliando** la **protección** de aquéllos que han visto **perturbados** sus derechos dominicales, a la vivienda, al descanso nocturno, y, en definitiva, a la **inviolabilidad del domicilio**.



**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)



# La exoneración de contribución a los gastos por no uso del servicio

Es obligación de cada propietario contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

FABIO BALBUENA  
Administrador de Fincas Colegiado  
Abogado

Ahora bien, parece razonable que si un propietario no disfruta de un determinado **servicio** no esté obligado a **contribuir** a su mantenimiento, y por ello uno de los clásicos problemas con el pago de los gastos comunes se plantea con aquellos propietarios de **viviendas o locales que no usan** alguno/s de los servicios y consideran que **no deben de contribuir a los gastos** de los mismos.

De ahí que la exclusión de la obligación de contribución a los gastos comunes por el **no uso del servicio** sea un tema recurrente en las comunidades de propietarios. Tanto, que hasta algunos Tribunales están **cansados** de pronunciarse sobre el asunto, como se refleja en la **SAP de Granada, Sección 5ª, de 20 de marzo de 2009**:

«El presente recurso de la actora y la impugnación de la demandada no son más que **repetición, por enésima vez, de la cuestión que durante más de una década, se viene planteando** acerca del –dirección- de Almuñecar; ya sean la Comunidad de Propietarios la actora y copropietarios los demandados o viceversa; en el fondo es el impago de las cuotas de comunidad que aquella reclama y la excepción de ésta por no tener determinados servicios, lo que ha de suponer o ésta o rebaja de su importe (...)»

Lo cierto es que es posible la **exoneración** de la obligación de pago de algunos gastos, pero siempre que esté previsto en el **título constitutivo** o en los **estatutos**, o se haya **aprobado** por la junta de propietarios por **unanimidad**.

Las razones para la exoneración de la obligación de pago pueden ser variadas, y entre ellas, que no se haga uso de determinados servicios. Así, **Loscertales** sostiene que “en cuanto a las **cláusulas de exoneración**, son **perfectamente posibles, incluso en algunos casos convenientes**, pues lógicamente no deben satisfacer nada por el servicio de calefacción o de ascensores los locales que no tienen posibilidad alguna de utilizar el servicio”.

## REGLA GENERAL

Todo propietario de una vivienda o local, solo por el hecho de serlo y desde el momento en que entra a formar parte de la comunidad de propietarios por la adquisición del inmueble, viene obligado al pago de los gastos comunes, “**sin que la no utilización de un servicio exima de las obligaciones correspondientes**” (art. 9.2 LPH).

---

“El no uso de elementos comunes no exime de la obligación de contribuir a los pagos generados por dichos elementos comunes”

---

Es decir, con carácter general el **no uso** de elementos comunes **no exime** de la obligación de **contribuir** a los **gastos** generados por dichos elementos comunes. Por tanto, todo propietario debe abonar los gastos de la comunidad, ocupe o no la vivienda o local, y ocupándola/o, use o no determinados elementos comunes o servicios, y solamente por **vía de excepción** es posible que alguna vivienda o local esté exonerado de contribuir a determinados gastos.

La **STS de 20 de febrero de 2012** clarifica la cuestión: la contribución de cada propietario a los **gastos comunes** debe hacerse en atención a su **cuota de participación**, salvo que los gastos comunes sean susceptibles de **individualización**. El hecho de no recibir algunos de los servicios no es suficiente para determinar la exención de su pago, pues tal exención sólo está justificada cuando la exclusión se ha establecido en los estatutos, el título comunitario o mediante acuerdo unánime de los propietarios:

«C) La cuestión planteada por el recurrente, respecto a si existen determinados gastos comunes a los que el comunero que no se beneficia de ellos no está obligado a hacer frente, es una cuestión ya resuelta por esta Sala, que ha puesto fin a la contradicción jurisprudencial denunciada por el recurrente. La STS de 29 de mayo de 2009 [RC n.º 720/2004] ha declarado como doctrina jurisprudencial que para la procedencia de la consideración legal como individualizables de determinados gastos comunes de una comunidad de propietarios, es necesaria la determinación de su exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos comunitarios,

y, asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad.»

D) La aplicación de esta doctrina al supuesto que ahora se analiza conduce a la desestimación del recurso de casación. Desde los hechos que se declaran probados por la Audiencia Provincial, resulta que los gastos, cuya exención pretende la parte recurrente, son considerados como gastos comunes por más que el recurrente insista en que él no disfruta de algunos de los servicios que se prestan por esta razón la contribución de cada uno de los copropietarios deba fijarse en atención a su cuota de participación. La afirmación del recurrente de que no recibe estos servicios no es suficiente, en aplicación de la doctrina fijada por esta Sala, para determinar la exención de su pago, del que solo justificando que no son comunes, tal y como declara la STS de 22 de julio de 1999 citada por el recurrente, o en su caso, estableciendo su exclusión en los estatutos, el título comunitario o mediante acuerdo unánime de los propietarios podría haberse llegado a una conclusión diferente.»

Es claro, pues, que la regla general impide la exoneración por el mero no uso, pero como dice la **SAP de Madrid, Sección 10ª, de 13 de marzo de 2013** “**la regla general que impide la exoneración por el no uso no debe contemplarse como absoluta, inamovible, o insalvable**”, pues cabe la previsión de tal exoneración en el título o estatutos, o su establecimiento por acuerdo unánime de la junta de propietarios.

## EXONERACIÓN POR EL TÍTULO O ESTATUTOS

En el título constitutivo o normas estatutarias es posible que el **promotor** incluya determinadas **cláusulas** o especialidades en orden a la contribución a los gastos comunes.

La **validez de estas cláusulas de exoneración** está fuera de toda duda. Como dice la **SAP de Las Palmas, Sección 4ª, de 7 de marzo de 2012**,



«reiterada jurisprudencia de Audiencias Provinciales (entre ellas por ejemplo la sentencia de esta sección 4a de la AP de Las Palmas de 21 de febrero de 2007) y del Tribunal Supremo han dejado claramente sentado que las cláusulas estatutarias de exclusión de determinados gastos comunes por no uso de los correspondientes elementos son válidas. En este sentido, la STS de 4 de octubre de 1999, citada por la STS de 21 de enero de 2008, declaró que:

“Respecto de la obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades -apartado A)-, ésta cede en los casos de exención de la misma, pues el título constitutivo puede prever que los títulos de algunos pisos o locales, por sus especiales circunstancias, estén exonerados de contribuir al pago de determinados gastos de comunidad, lo cual no infringe el artículo 9,5º de la LPH, siendo válida la exención prevista en el título constitutivo, inmodificable si no es por acuerdo unánime”.»

## EXONERACIÓN POR ACUERDO COMUNITARIO

La junta de propietarios puede también **exonerar** a determinados propietarios de la obligación de contribuir a los gastos de **algunos servicios** o elementos comunes que **no utilizan**, para lo cual se requiere un acuerdo a tal efecto por **unanimidad**, por cuanto implica una modificación del título constitutivo y no existe una regla expresa que determine otro tipo de mayoría -art.17.6 LPH-.

Por lo demás, hay que recordar la conveniencia de **inscribir** en el **Registro de la Propiedad** los posibles acuerdos que establezcan una **exoneración** en el pago de gastos, pues no vincularán a terceros adquirentes si no se hallan inscritos.

## ESPECIALIDAD DEL ASCENSOR

Un caso **especial** es el del ascensor, del que no hacen uso -o no suelen hacerlo- los locales o viviendas en **planta baja**, y de hecho una de las **exenciones** más frecuentes es la de contribución al **mantenimiento** del ascensor por parte de los locales o viviendas en planta baja, con fundamento en el no uso del servicio. Se trata de un elemento común al que tienen acceso “en potencia”, pero que en verdad no les reporta ningún beneficio o utilidad.

Esta cuestión ha generado, históricamente, una enorme **conflictividad** en las comunidades, dando

---

“Las cláusulas de exoneración de los gastos del ascensor que utilicen el término genérico “gastos” comprenden tanto los ordinarios de mantenimiento como los extraordinarios”

---



lugar a abundante **jurisprudencia**. La casuística es inmensa, llegando incluso a distinguirse entre la **exclusión respecto a los gastos ordinarios y gastos extraordinarios**, o solamente respecto a los ordinarios. Así, hay que atender a lo establecido expresamente en el **título** para verificar si la exclusión se extiende a ambos o no. Cuando conste expresamente habrá que interpretarlo en un sentido u otro según tal previsión expresa. Pero lo cierto es que no siempre consta, pues una de las cláusulas habituales era hacer referencia a la exclusión de determinados gastos, por ejemplo, “**gastos de ascensor**”, sin especificar si se refería a los ordinarios o a los **extraordinarios**.

Tradicionalmente se venía entendiendo por los **tribunales** que tal **exclusión se refería únicamente** a los **gastos ordinarios**, pero no a los extraordinarios, pues se entendía que los ascensores eran una elementos cuyos **defectos** suponen un riesgo para la **seguridad** cuya responsabilidad alcanza a todos los propietarios y no solo a aquellos que lo utilizan, de manera que las cláusulas de exoneración solo afectaban a los gastos ordinarios de **mantenimiento** del ascensor, pero no a los extraordinarios de **sustitución**.

## TERMINO GENÉRICO “GASTOS”

Sin embargo, esta doctrina cambió con la **STS de**



**¿Todavía dudas?**  
Utiliza la Imagen Profesional

Administrador Fincas Colegiado

JUNTOS, MÁS QUE 15.000  
#porlacasa #AFColegiado #másque15000

**18 de noviembre de 2009**, que consideró que las cláusulas de exoneración de los gastos de ascensor que utilicen el término genérico “**gastos**” comprenden tanto los ordinarios de mantenimiento como los extraordinarios, porque donde la regla especial del título no distingue no existe justificación para interpretar lo contrario ●



## Conclusión

De lo expuesto se concluye que, salvo que exista previsión de exoneración en el título constitutivo o en los estatutos, o se haya adoptado acuerdo unánime por la comunidad, **todo propietario está obligado a contribuir al sostenimiento de los gastos comunes**, puesto que el hecho de no usar determinados elementos comunes o servicios, por sí solo, no exime del deber de abonar los gastos conforme a la cuota participativa.

rehabilita&confort

¿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

---

## CONFLICTOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN RELACIÓN CON LAS PLAZAS DE GARAJE

---



**Tratamos en las presentes líneas los conflictos que pueden surgir en las comunidades de vecinos en relación a las plazas de garaje de las que disfrutan los comuneros en relación al mal uso de las mismas que, en muchas ocasiones, confunden lo que está destinado para estacionar un vehículo de motor con un lugar de su propiedad en donde pueden disponer de lo necesario para sus fines o necesidades.**

---

**VICENTE MAGRO SERVET**  
Magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid  
Doctor en Derecho

**V**eamos la casuística existente en torno a este tema, destacando la necesidad de no confundir el derecho de propiedad sobre la plaza de los comuneros con la necesidad de dejar claro cuál es el objetivo y fin de ese espacio, que si bien es cierto que es privativo, también lo es que debe circunscribirse a un fin u objeto concreto, cual es aparcar un vehículo de motor, - y cada uno en la plaza que le corresponde en su escritura- y no cualquier otro fin distinto. Y ello, sin que deba la comunidad establecer **prohibiciones específicas acerca de qué puede dejarse en una plaza de garaje y qué está prohibido**, aunque si ello constara en los **estatutos por acuerdo de Junta por unanimidad** conllevaría siempre a dar mayor seguridad jurídica al régimen de las actuaciones que se pueden llevar a

cabo en una comunidad y cuáles no y, sobre todo, para **futuros adquirentes** que conozcan, por la inscripción registral de los estatutos modificados, el régimen de uso de las plazas de garaje en una comunidad, a fin de que nadie pueda alegar desconocimiento, por ejemplo, de alguna de las cuestiones detalladas a continuación:

1.- **Las plazas de garaje están destinadas a estacionar un vehículo de motor**, y teniendo en cuenta el texto de la Ley y del Reglamento siguiendo a **María Fernanda Vidal** vemos que lo es:

A.— **El vehículo a motor** es el que para su circulación necesita autorización administrativa, acorde con lo dispuesto en la **legislación sobre tráfico**, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, es decir, que el vehículo necesite de matrícula, la cual está vinculada a la obtención de un previo certificado de características (tarjeta ITV).

B.— **No precisan seguro obligatorio**, por ejemplo, los **remolques**, semirremolques y máquinas remolcadas especiales cuya masa autorizada excede de 750 kilogramos. Están aseguradas a través del seguro del vehículo que les arrastra.

C.— **Tampoco necesitan seguro** aquellos vehículos que hayan sido dados de **baja de forma temporal o definitiva** del Registro de Vehículos de la Dirección General de Tráfico; de circular y causar un accidente sus

---

●

“Con la demanda habrá que aportar copias de las fotos donde se comprueba la existencia de las vallas que causan molestias a los colindantes”

---

●



obligaciones las tendrá que asumir el Consorcio de Compensación de Seguros, sin perjuicio de su derecho de repetición.

Se introduce el concepto legal de vehículo de motor a los efectos de la **responsabilidad civil derivada de la circulación**, tanto en un sentido positivo (qué es) como en un sentido negativo (qué no es vehículo de motor).

## OBLIGACIÓN LEGAL DE ESTAR ASEGURADOS

La lógica consecuencia es que todos esos vehículos tienen la **obligación legal de ser asegurados** y quedar sometidos al régimen general de responsabilidad derivado de la circulación de vehículos de motor.

En consecuencia, **si no se considera vehículo de motor** no podrán **estacionarse**, ya que el seguro de RC que la comunidad tendrá cubrirá los **daños** causados en garaje que es el lugar donde se esta-

cionan vehículos de motor y no otros objetos.

2.- **No se podrá dejar en las plazas** ningún **objeto distinto** a un vehículo de motor.

3.- **No se podrá proceder** al **cerramiento** de las plazas salvo acuerdo por **unanimidad** por afectar al título constitutivo.

4.- Se podrá **colocar** un **cepo** siempre que lo sea en el centro de la plaza y previa comunicación al presidente.

---

“El límite estará en si con su actuación causa perjuicio a otro vecino u ocasiona un peligro para la comunidad”

---

---

“Sus propietarios no pueden almacenar en ellas cajas u objetos para lo que están destinados los trasteros, pero no las plazas de garaje”

---

- 5.- **No se podrá insertar** en las plazas **vallas laterales** en su delimitación perimetral por perjudicar la apertura de puertas del colindante.
- 6.- **Nadie podrá aparcar vehículos** en plazas que no le correspondan. De hacerlo habilita y permite a la comunidad que se requiera los servicios de **grúa privada** para que proceda a retirar el vehículo, siendo de **cargo del comunero infractor los gastos** de transporte sin que el infractor pueda reclamar nada a la comunidad por mover su vehículo al haberse estacionado en plaza ajena.
- 7.- **No se podrán dejar** en la plaza de garaje **objetos del tipo que sean**, habilitando el infractor a la comunidad a retirarlos y dejarlos en las zonas de retirada de basura de los servicios públicos de recogida.

Resulta, por ello, muy **práctico** y **eficaz** aprobar estas normas de uso de plazas de garaje y que consten siempre desde su inicio en la **Escritura** de división horizontal para evitar problemas de futuro y en su defecto modificar los estatutos a fin de incluirlas e inscribirlo en el **Registro de la Propiedad** para delimitar qué se puede aparcar en una plaza de garaje.

## APARCAMIENTO DE MÁS VEHÍCULOS O MOTOS DE LOS PREVISTOS

Es un **tema delicado** que debe salvarse por la

existencia, o no, de un **exceso en la forma de aparcar los vehículos**, de tal manera que si no excediera la línea que marca su perímetro de propiedad y en consecuencia **no causa molestias a terceros** está en su derecho de hacerlo. Es el mismo caso de un vecino que **aparca coche y moto** en una plaza siempre que no se exceda de su línea de propiedad. El límite estará en si con su actuación causa **perjuicio** a otro vecino u ocasiona un **peligro** para la comunidad, lo que si no se excede no es el caso, salvo que, como decimos, que esa línea se exceda.

Pero hay que darse cuenta que no es solo la línea, ya que puede darse el caso de que al aparcar hasta el límite al **colindante le perjudique** no poder abrir la puerta, pero para ello habrá que ver cada caso. Así las cosas, dependiendo de las dimensiones de la plaza, se podrán aparcar o no, pero sin **que exista un derecho de aparcar hasta la línea perimetral**, ya que siempre hay que dejar un margen para facilitar la apertura de puerta del colindante.

## UBICACIÓN DE OBJETOS EN PLAZA DE GARAJE

La cuestión es sumamente clara, ya que aunque **la plaza de garaje** sea privada no puede destinarse más que a lo que se confiere en su destino, que es el propio de las plazas de garaje, por lo que sus propietarios no pueden **almacenar** en ellas **cajas u objetos** para lo que están destinados los trasteros pero no las plazas de garaje, por lo que la comunidad podrá iniciar el trámite previsto en el art. 7.2 LPH por el destino **inadecuado** de la plaza, las **molestias causadas** y el **lógico peligro** para la comunidad al **almacenar** material inflamable en zonas de vehículos estacionados.

Las plazas de garaje están dedicadas por su destino que consta en el **Título Constitutivo** y en su propio título dominical -y también en las prohibiciones antes expuestas que recomendamos- al **estacionamiento de vehículos** y/o en su caso

de **motocicletas** siempre que no exceda de su superficie ni perjudique el derecho del propietario de la plaza colindante a poder usar la misma. Por ejemplo, **no se admitiría el aparcamiento de la motocicleta al lado del vehículo** si el titular de la plaza colindante tiene problemas para abrir su puerta para entrar en su vehículo.

En definitiva, en cuanto al resto de objetos no los puede dejar allí, ya que, por ejemplo, existirían problemas con el riesgo que se derivan de esos objetos, que pueden ser **inflamables**, o simplemente por estética, por lo que la comunidad puede requerirle para que los retire concediéndole plazo para ello, y en el caso de que insista, accionar por la vía del art. 7.2 LPH. Además, el aparcamiento de objetos distintos podría plantear problemas, incluso, con la **compañía de seguros en el caso de un incendio**, ya que lo que se asegura es otra cosa, no que se estacionen objetos distintos, por lo que en este caso se pro-

“Si las bicicletas estacionadas no exceden de las dimensiones de la plaza y no perjudica al vecino de plaza colindante, la actividad molesta no se produce”

duciría una elevación del riesgo que dejaría sin cobertura el siniestro.

Ahora bien, lo importante es comprobar si la forma de uso de la plaza de garaje se excede de sus límites, y si en ellas tienen cabida **tres vehículos más pequeños** y las plazas están juntas y habilitan el estacionamiento de dos vehículos en lugar de tres estaremos hablando del uso y

**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**

forma de ejecución del derecho de propiedad que siempre tiene su límite en que no cause perjuicio a otro o en este caso a la comunidad. Pero en este caso los **gastos superiores** para la comunidad **no existen** en tanto en cuanto aparcar tres vehículos en lugar de dos, o vehículo de motor y moto en una plaza no conlleva mayor gasto, salvo si, como sostenemos, esta forma de estacionar causa **molestias**, lo que llevaría este tema por el art. 7.2 LPH

## MOTOCICLETAS O VEHÍCULOS DE MOTOR EN ELEMENTOS COMUNES

Lo apropiado sería, salvo que esté incluido en los estatutos como recomendamos, adoptar un acuerdo por **mayoría simple** en el que se hiciera constar que se aprueba que en el caso de que se detecte por comunero o cualquier persona que un vehículo está estacionado en plaza ajena o en elemento común se habilita a llamar a la **grúa privada**, a la que se exhibirá copia del acuerdo para que retire el vehículo y lo estacione en el lugar de la **vía pública** más próximo dejando en el lugar un distintivo que señale donde está su vehículo. En el acuerdo se hará constar que los **gastos** del servicio serán de cuenta del que estacionó irregularmente el vehículo. Con este acuerdo se legitima a la comunidad a intervenir en defecto de hacerlo el titular de la plaza.

## COMUNERO QUE HA CERRADO SU PLAZA DE GARAJE

Lo más correcto es acudir a la vía del art. **7.2 LPH** que es la procedente, ya que ha realizado una obra que es además molesta porque **debería requerirse formalmente al comunero** para que la retire bajo apercibimiento de acudir a la vía judicial. Y en caso de no hacerlo **convocar junta** para que se acuerde el ejercicio de

acciones judiciales por la comunidad solicitando la **retirada de la valla** por causar molestias y la cesación de estas para el futuro. Se trata de una acción de cesación mixta con otra de hacer, como es la de demoler la valla, porque en la de cesación solo se pide un abstenerse de actuar, pero aquí también se insta a que retire lo mal hecho y que es lo que causa molestias. Con la demanda habrá que aportar **copias de las fotos** donde se comprueba la **existencia de las vallas y la irregular posición** que causa molestias a los colindantes.

## ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS EN SU PLAZA

Si existen quejas de vecinos por **almacenamiento de objetos** en la plaza de garaje que está destinada a estacionamiento de vehículos, el presidente podrá articular el uso de la vía del art. 7.2 LPH para requerirles a fin de que no estacionen objetos en las plazas. Ahora bien, hay que matizar estas cuestiones, ya que si las **bicicletas** o el **objeto estacionado no excede** de las dimensiones de la plaza y no **perjudica** al vecino de plaza colindante aquí la **actividad molesta no se produce**. Sí que existiría si el objeto estacionado fuera peligroso en el sentido de poder ocasionar daños a terceros, pero si el material está en condiciones no se trataría de actividad molesta, y en este caso si se estaciona en el perímetro y sin causar molestia directa a tercero, en principio **no habría problema para permitirlo**, ya que objetivamente no hay actividad “molesta”, y lo que podría alegarse es que se está estacionando algún objeto de circulación además del vehículo, pero nótese que el objeto no es peligroso y se hace dentro de la plaza y además sin causar un perjuicio de movilidad al vecino, por lo que las comunidades no pueden convertirse en permanentes fiscales de lo que los vecinos hagan en sus parcelas de propiedad siempre que ello no conlleve molestias a la comunidad o perjuicios a los comuneros ●





# 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



## Constantes universales de identidad visual

El planteamiento y ejecución de un Programa de Identidad Visual es una de las principales líneas de actuación de un Plan de Comunicación, dado que interpreta los principales rasgos de identidad de una empresa, trasladándolos de forma simbólica a una serie de signos visuales. Su concreción en una norma de uso, a través de un manual, los define, ordena y codifica.

---

ANA GUTIÉRREZ BALLESTEROS

Periodista

**C**omo sistema, su funcionamiento se basa en un conjunto de signos o elementos de muy diferente naturaleza, que se relacionan entre sí y cuya correcta **combinación** y **utilización** produce un efecto sinérgico en la consecución de una imagen corporativa, de una marca.

El punto de partida está en la búsqueda de un **NOMBRE DE MARCA (NAMING)** que, además de conformar su **razón social** –su nombre oficial y legal-, será un importantísimo activo **intangibile** y

**estratégico**, en el que se ha de reflejar su **personalidad** y los atributos de identidad que la institución desee proyectar.

**María Branda** o **Joan Costa** nos señalan que su importancia en el hecho de que el lenguaje es el transmisor de **mensajes** y de **referencias**. El nombre de una empresa se lee, se pronuncia, se escucha y se emiten opiniones sobre sus productos o **servicios**.

**Norberto Chávez** realiza una clasificación de los nombres de marca, en función de su naturaleza. Estos pueden ser **descriptivos**, cuando mencionan el nombre de la institución (Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas); **simbólicos**, si denominan a una entidad de forma metafórica (Fénix); **patronímicos**, cuando la empresa se refiere a un nombre propio (Garrigues); **toponímicos**, aluden a un lugar geográfico (denominaciones de origen de productos). También se refiere a nombres formados por **contracciones**, cuando la marca se crea a partir de siglas o acrónimos (Mapfre: Mutualidad de la Agrupación de Propietarios de Fincas Rústicas de España).

Entre sus características, Costa señala que cuanto más breve, simple y agradable de pronunciar sea un nombre de marca, más fácil será de memorizar. Y desde el punto de vista psicológico, para un despacho profesional, ha de sugerir la satisfacción que proporcionan los servicios que preste.

## LOGOTIPO

Si el **NOMBRE** es la **forma verbal** con la que se identifica a una marca o a una empresa, el **LOGOTIPO** es su **forma gráfica**. **Joan Costa** lo define como **palabra-imagen** y, por ser precisamente un elemento verbal, lo considera “el signo primordial de la identidad corporativa”. Al crear un logotipo, el acierto consiste en pasar de la condición de legibilidad de una palabra a la de visualidad de una imagen.

Precisando más su definición, **Norberto Chávez** nos dice que es la **versión gráfica estable del nombre**



La elección es fácil...  
Avanza con Marca

Administrador  
Fincas  
Colegiado

JUNTOS, MÁS QUE 15.000  
Membres: 243.000.000.000

“Será un importantísimo activo intangible y estratégico, en el que se ha de reflejar su personalidad y los atributos de identidad que la institución desee proyectar”

**de marca**. Su tratamiento como imagen aporta ciertos atributos de su identidad corporativa, dado que se utilizan tipografías **originales** o **especiales**. Por su parte, **Torres Figueroa** afirma que ese aporte de rasgos de personalidad refuerzan la **singularidad del nombre**. Esta imagen creada, que sugiere una serie de características propias de una organización, permite que sea memorable visualmente.

Desde el ámbito del diseño gráfico se realizan varias recomendaciones: ha de ser simple en su realización y aplicable en diferentes soportes y canales de comunicación, tiene que reconocerse y asociarse a una marca y debe ser recordado por los diferentes públicos. En cuanto a su reproducción, la simplicidad de la forma se comprueba si se puede escalar a cualquier dimensión, permitiendo leerse en su tamaño más pequeño; si se puede reproducir en diversos tipos de materiales y si se sigue reconociendo tanto en positivo, como en negativo.

## SÍMBOLO O ISOTIPO

Estos dos términos se refieren a la imagen visual o representación gráfica que pretende **simbolizar la identidad corporativa** de una marca. Costa

contrapone el SÍMBOLO, por su carácter meramente visual, frente al logotipo o marca verbal. Sin olvidar que estamos hablando del mismo concepto, pero con una terminología más contemporánea, el ISOTIPO (del griego Iso, que significa igual) se refiere a la **representación de una empresa** y de su identidad, sintetizada en una forma gráfica, en un icono.

Siguiendo con el razonamiento de **Joan Costa**, el logosímbolo o isotipo es una **abstracción de la marca**, en cuya interpretación juegan un papel importante aspectos **psicológicos y emocionales**, dada su cualidad de representación. Dentro de la denominada “civilización de la imagen”, prosigue su argumentación, el **símbolo representa la identidad visual** y, por tanto, se convierte en un vehículo de comunicación que transmite **valores, personalidad y carácter** de la empresa.

En su evocación de la realidad de la empresa, **Eugenio Vega** explica como los símbolos pueden mantener un alto grado de correspondencia con la entidad a la que representan. Por ejemplo, de una forma **lógica**, como una silla de ruedas; **universal**, como el signo de la paz; o **emblemática**, como una corona. Sin embargo, otros símbolos sugieren significados por **asociación**, mediante imágenes que no guardan una relación directa con lo representado.

Como menciona en su blog el diseñador **Armando Aguayo**, por su tratamiento icónico, algunas letras o palabras se convierten en una marca gráfica, pudiendo utilizar como ejemplo más característico las letras IB, que representan a la compañía aérea Iberia.

En otras ocasiones, se recurre a la utilización de **pictogramas**, que son la mayor expresión de síntesis a través de una imagen. Cuando se representan de forma abstracta, los **pictogramas** suelen recurrir a formas geométricas, aportando determinados mensajes subliminarios: el círculo puede transmitir la perfección, el movimiento, la continuidad; el cuadrado, la solidez o el triángulo, la sensación de crecimiento.

Como recomendación, **Joan Costa** señala que para determinados sectores profesionales, o para empresas de tamaño reducido y con pocas posibilidades de difundir su imagen, la utilización de un símbolo no es muy recomendable, ya que la imagen pasaría desapercibida entre otras muchas. En su opinión, es mucho más recomendable que la identidad visual se base en el diseño de un buen logotipo.

## LOGOSÍMBOLO O IMAGOTIPO

La unión de **logotipo** y **símbolo**, da lugar a una **nueva unidad gráfica**, logrando que ambos se complementen en la expresión de atributos de identidad. Es muy frecuente que, por error o simplificación, se mencione la palabra logotipo (o su contracción “logo”), para referirse a este conjunto formado por **texto e imagen** y cuya denominación correcta sería **LOGOSÍMBOLO** y, en su versión actualizada, **IMAGOTIPO**.

En este nuevo tratamiento de la imagen, los dos elementos están unidos pero diferenciados, lo que permite mayor número de combinaciones en la composición de una nueva imagen integrada. Tal y como apuntan algunos diseñadores en **blogs o Web personales**, lo más frecuente es que **el símbolo se coloque en la parte superior y el logotipo debajo**, o bien, el símbolo a la izquierda y el texto a la derecha.

Como variante del **logosímbolo**, existe la fusión de texto e imagen, de tal forma que no se entenderían separados. En este caso, nos referimos al **ISOLOGO**, cuyo ejemplo más característico sería la cabecera del diario El Mundo, entre cuyas palabras se intercala un globo terráqueo.

Agotadas todas las combinaciones posibles de texto e imagen, faltan por describir en un siguiente artículo otros elementos secundarios, también considerados como “**constantes universales de identidad visual**” ●

# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

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

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

*Unidos por ti, unidos para ti.*

# Mail, marketing y transferencias internacionales de datos

**Hay que tener en cuenta que la dirección de correo electrónico de una persona es un dato personal, y como tal, queda bajo el amparo de la Ley Orgánica de Protección de Datos –LOPD-. Cuando incorporamos este dato a una herramienta de mail marketing podemos llegar a incurrir en una transferencia internacional de datos si dicha herramienta se sitúa fuera de territorio europeo.**

PEDRO I. DE LA TORRE RODRÍGUEZ  
Perito Informático

**M**ediante **Sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto C-362/14**, el Tribunal de Justicia **anula la Decisión de la Comisión 2000/520/CE** que establece el nivel adecuado de protección de las garantías para las transferencias internacionales de datos a EEUU ofrecidas por el acuerdo de Puerto Seguro publicado por su Departamento de Estado.

El Tribunal afirma que el objetivo de la Directiva

95/46/CE de Protección de Datos no es tanto asegurar la libre circulación de la información sino, sobre todo, **garantizar el elevado nivel de protección de los derechos fundamentales consagrados por los artículos 7 y 8 de la Carta de Derechos Fundamentales** de la UE.

La sentencia proclama que la **Decisión de Puerto Seguro** es inválida por dos motivos:

1. Porque entiende que prevalece incondicionalmente y sin ninguna limitación “la seguridad nacional, el interés público o el cumplimiento de la ley” sobre los derechos fundamentales a la intimidad y la protección de datos, sin otorgar a los ciudadanos europeos ningún medio para obtener la tutela efectiva de esos derechos.
2. Porque no otorga a los Estados miembros un margen suficiente para suspender las transferencias en caso de que estos apreciaran una vulneración de los derechos de los ciudadanos europeos.

La sentencia establece que las Autoridades independientes de protección de datos son un elemento clave para salvaguardar el elevado nivel de protección de esos derechos, no sólo en el tratamiento que se realiza dentro de la UE sino también en los movimientos internacionales de datos. De ese modo, **una Decisión adoptada por la Comisión no puede li-**

“El Tribunal afirma que el objetivo de la Directiva 95/46/CE de Protección de Datos no es tanto asegurar la libre circulación de la información sino, sobre todo, garantizar el elevado nivel de protección de los derechos fundamentales consagrados por los artículos 7 y 8 de la Carta de Derechos Fundamentales de la UE”

**mitar la potestad de las Autoridades** para examinar, ante una reclamación de un ciudadano, el nivel adecuado de protección en el país de destino de una transferencia. Por tanto, en caso de que la Autoridad considere que ese nivel no es adecuado, debe disponer, conforme a la Directiva, de **medios suficientes** para poder instar la anulación de esa Decisión.

El **Tribunal** afirma que para que se considere que un país otorga un nivel adecuado de protección su ordenamiento jurídico deberá establecer un nivel de garantías “esencialmente equivalente” al establecido en la Unión Europea.

## CÓMO AFECTA ESTO AL MAIL MARKETING: EL CASO MAILCHIMP

Hay que tener en cuenta que **la dirección de correo electrónico de una persona es un dato personal,**

y como tal, queda bajo el amparo de la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD). Estudiemos ahora el impacto de esta sentencia en el servicio MailChimp®, uno de los más ampliamente usados en campañas de mail marketing.

Cuando introducimos la direcciones de correo electrónico de los destinatarios en la plataforma MailChimp® para realizar el envío de los mensajes en una campaña de Mail Marketing, a nivel legal, se está produciendo una transferencia internacional de datos personales, ya que dichos servidores están ubicados en EEUU y estamos registrando en ellos datos personales de ciudadanos españoles (su dirección de mail y otros datos). Con ello **estaríamos realizando una transferencia internacional de datos sin la debida notificación a la Autoridad competente.**

Con la situación actual, una vez invalidado el Acuerdo de Puerto Seguro, al que estaba adherido MailChimp®, dicha transferencia internacional de datos se está pro-

**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 - info@dualpipe.es**

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



duciendo a un país, Estados Unidos, que no proporciona un nivel de protección equiparable a la LOPD, según la Agencia Española de Protección de Datos.

Si una transferencia internacional de datos se va a realizar a un país que no ofrece un nivel de protección equiparable al del país origen es necesario obtener previamente la **autorización del Director de la Agencia Española de Protección de Datos**, o estar en alguna de las excepciones contempladas.

En caso de realizar dicha transferencia internacional de datos sin obtener previamente la mencionada autorización, la misma puede ser calificada como **una infracción muy grave, sancionada con una multa de entre 300.001 y 600.000 euros**.

Adicionalmente MailChimp®, en sus condiciones de **privacidad** advierte que al enviar **boletines a una lista de correos**, los administradores del servidor pueden leer lo que envíe a su lista de suscripción. En las condiciones legales de la plataforma, dicen:

“Si usted tiene algo confidencial para enviar, por favor no utilice MailChimp” También advierten: “A veces se revisa el contenido de las campañas de correo electrónico de nuestros miembros para asegurarse de que cumplan con nuestros términos de uso. Para mejorar este proceso, tenemos un software que nos ayuda a encontrar campañas de correo electrónico

que pueden violar nuestros términos.

Nuestros empleados o contratistas independientes pueden revisar esas campañas de correo electrónico particulares”.

Con ello queda acreditado que MailChimp® permite, a su vez, que terceros accedan a los datos personales sin que quede claro ningún tipo de control al respecto.

## CONCLUSIÓN

El uso de MailChimp® conlleva sendos incumplimientos en materia de protección de datos personales, ya que incurriríamos en transferencias internacionales de datos a EEUU, país con una protección inferior a la europea, además de que no está garantizada la confidencialidad de las comunicaciones. Por si eso fuera poco, nuestras campañas de mail marketing pueden ser observadas por terceros a cuenta de MailChimp® sin ningún tipo de control por nuestra parte.

Para evitar sustos haga **que su proveedor de servicios de sociedad de la información le certifique la ubicación geográfica de los servidores** que contendrán los datos y por qué países y terceros circulará la información. ¡**Evítese sobresaltos!** ●





## 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)



## Notificación del fallecimiento del inquilino

La notificación del fallecimiento del inquilino es obligatoria por quien pretenda subrogarse en el contrato de arrendamiento.

La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 establece que, en el supuesto de fallecimiento del inquilino, -es decir aquel que firmó el contrato-, el alquiler se **extinguirá** si en el plazo de **tres meses** contados desde que se haya producido su **fallecimiento**, el dueño del inmueble no recibe **notificación** por escrito de la persona que tenga derecho a **subrogarse** en el alquiler. Es decir, transcurridos esos tres meses sin recibir la notificación, el dueño podrá solicitar la **resolución** del contrato de arrendamiento.

### REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN

La notificación del fallecimiento del inquilino deberá hacerse con los siguientes requisitos:

- 1.- Hacer **constar** el hecho del fallecimiento del arrendatario.
- 2.- La **fecha** en la que se produjo.
- 3.- Hay que adjuntarle **certificado** del Registro Civil donde conste inscrita la defunción.
- 4.- La notificación ha de contener los **datos de la persona** que vaya a **subrogarse** en el contrato así como su relación de parentesco que tenía con el fallecido.
- 5.- Por último hay que ofrecerle al dueño un principio **de prueba** de que cumple los **requisitos**

**legales** para subrogarse, es decir, si es la viuda del fallecido quien va a continuar en el contrato, certificado de matrimonio para acreditar el matrimonio -Art. 16.3 LAU 29/94-.

## NULIDAD DE LAS CLAÚSULAS

Por tanto, es muy importante, para que proceda la subrogación en estos supuestos de fallecimiento del inquilino, que dentro del improrrogable plazo de los **tres meses** siguientes a la defunción, se envíe notificación al arrendador que contengan todos y cada uno de los requisitos que acabamos de citar.

Dicha notificación habrá de hacerse de manera que le quede **prueba** de su **envío** a la persona que quiere **subrogarse**, bien mediante conducto **notarial, burofax** con acuse de recibo y certificación de texto, o **personalmente** mediante la firma de la recepción por el dueño acompañada de la firma de algún testigo que esté presente en ese acto.

Además, una vez producida la subrogación del contrato, habría que **exigirle al dueño** que los recibos se los envíe a nombre del nuevo inquilino.

La notificación del fallecimiento del inquilino es un **requisito imprescindible** para que pueda operar la subrogación legal.

Cualquier cláusula que conste en el contrato **impidiendo** este derecho de subrogación sería nula y, por tanto, se entendería por no puesta, al amparo de lo dispuesto en el artículo 6 de la LAU.

## ¿QUÉ PERSONAS PUEDEN SUBROGARSE ?

El artículo 16 de la LAU establece que podrán subrogarse:

- El **cónyuge** del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- La persona que hubiera venido **conviviendo**

con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los **dos años** anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido **descendencia en común**, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

- Los **descendientes** del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su **patria potestad o tutela**, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- Los **ascendientes** del arrendatario que hubieran **convivido habitualmente** con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- Los **hermanos** del arrendatario en quienes concorra la circunstancia prevista en la letra anterior.
- Las personas distintas de las mencionadas que sufran una **minusvalía** igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de **parentesco** hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los **dos años** anteriores al fallecimiento.

## SENTENCIA SOBRE LA NOTIFICACIÓN DEL FALLECIMIENTO

Como ejemplo sirva lo que al respecto dispone la sentencia de la AP Murcia, Cartagena, Sección 5ª de fecha 28.06.2012:

“Que el **arrendador** hubiera tenido conocimiento del fallecimiento del arrendatario, hay que tener en cuenta que la disposición transitoria segunda de la Ley de 24/11/94 , en su apartado 9 letra B, dispone que para la subrogación por causa de muerte en ella regulada, serán de aplicación las disposiciones sobre el “procedimiento” (además de sobre el orden de prelación), establecidas en el art. 16, por tanto, **si no se cumplen los requisitos de este precepto, y en concreto el que el arrendador reciba notificación por escrito del hecho del fallecimiento en el plazo de tres meses, el arrendamiento se extinguirá**, sin que el

“La notificación del fallecimiento del inquilino es un **requisito imprescindible** para que pueda operar la subrogación legal”

arrendador haya de dirigirse previamente a los posibles beneficiarios de la subrogación, conforme al art. 58.4 de la LAU de 1964, en el mismo sentido de la AP Zaragoza, Sección 4ª, de 27/04/98, (EDJ 1998/6789), y la que la misma menciona, como la de AP Baleares, Sección 3ª de 1/04/09, AP Barcelona, Sección 13ª, 6/02/08 y 28/05/08, o Madrid, Sección 10ª de 30/01/08.”

También hemos de advertir, porque así lo vienen recogiendo distintas sentencias de nuestros Tribunales, que el conocimiento que pueda tener el dueño de la finca arrendada del fallecimiento de su

inquilino **no puede equipararse** a la **notificación por escrito exigida** en el art. 16.3 de la LAU -Ley de Arrendamientos Urbanos- de la que venimos hablando hasta ahora. No nos fiemos de que el dueño conozca de la defunción del inquilino para entender que ya hemos cumplido con la subrogación.

Es muy importante, que se cumpla con lo que establece la ley para que no tengamos ningún tipo de problema en el futuro, ya que el nuevo subrogado en el contrato es quien tiene la obligación de cumplir con la notificación y requisitos de la misma.

**multienergía verde**  
Gas | Luz

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

**976 11 00 59**  
www.multienergía.es

Gas | Luz

**!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@multienergía.es](mailto:ofertas@multienergía.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

! TU GESTIÓN DIARIA MÁS FACIL Y TRANSPARENTE

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria

Síguenos:

# ¿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

**Multicanalidad**

Notificaciones masivas

automática de facturas

**Movilidad**

Gestión digitalizada

**Control de morosidad**

Integración con proveedores

Comunicaciones certificadas



comercial@iesa.es

www.iesa.es

902 153 600

ARAGÓN

Las II Jornadas de Desarrollo y Formación revalidan su éxito en Zaragoza



La pasión por **formar** y por compartir volvió a hacerse patente en la capital aragonesa. Decenas de responsables de **formación** de la casi totalidad de Colegios de España construyeron juntos un **foro de intercambio** y puesta en común de ideas y propuestas para buscar la **excelencia** en el sector de la administración de fincas y plantearon un modelo único de formación, para el Administrador Colegiado, que se pueda aplicar a nivel nacional.

Las ponencias, mesas redondas y grupos de trabajo sirvieron para ahondar en el conocimiento de las **herramientas óptimas** para que los Administradores Colegiados continuemos gestionando de la mejor manera uno de los bienes más preciados con los que se puede contar: la vivienda.

Con una destacada participación de representantes de la Universidad de Zaragoza, además

de profesionales de la comunicación y expertos en distintas materias, las II Jornadas convirtieron de nuevo a Zaragoza en el centro neurálgico nacional de la formación para Administradores de Fincas.

“Tu comunidad, en las mejores manos”, el programa de Onda Cero

Con el objetivo de ofrecer un **servicio público** de calidad y poder atender las peticiones, dudas y comentarios de los **ciudadanos**, el Colegio de Administradores de Fincas de Aragón ha comenzado las emisiones de una sección semanal en “**Zaragoza en la Onda**”, el programa matinal de Onda Cero.

presencialmente por más de 60 personas y por 40 personas que pudieron seguir las jornadas vía **streaming** desde las islas de **Menorca, Ibiza y Formentera** y otras ciudades de la península.

Igualmente, se presentó el próximo **Encuentro Nacional de Administradores de Fincas** organizado por el Colegio Territorial de **Albacete y Cuenca**, así como la presentación oficial del libro “**Vecino de Guardia**”, con la intervención de **Javier Ronda** como autor del mismo.

Desde este Colegio agradecemos la colaboración y ayuda de los patrocinadores Balear de Ascensores-Orona, Gas Natural Fenosa y Coutot-Roehrig.

BARCELONA Y LÉRIDA

Mesa Redonda acerca de la vivienda en Barcelona

Se ha celebrado, en el CaixaForum de Barcelona, una jornada de mesas redondas para debatir acerca de la **vivienda** en motivo del 80 Aniversario del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL).

La consellera de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, **Meritxell Borràs**, inauguró el acto asegurando que el Gobierno de la Genera-

BALEARES

II Jornadas de Formación



Se han desarrollado las **II Jornadas de Formación**, contando con seis interesantes ponencias que fueron seguidas

litat actual afronta la problemática de la vivienda con **“una firme voluntad política, con una importante inversión en recursos en este sector y con conocimiento”**.

**Borràs** apuntó que los Administradores de Fincas tienen un **papel clave** en el momento de hacer difusión e información de todo este conocimiento hacia la ciudadanía, ya que los profesionales de este oficio tratan día a día con la sociedad. La consejera también manifestó que los Administradores de Fincas continúen “actuando como una correa de transmisión de los **programas** y los **proyectos** que desarrolla el Gobierno catalán” y remarcó que la relación entre la Administración Pública y los Administradores de Fincas ha de servir para idear nuevas medidas y buscar soluciones.

## Curso Ley de Arrendamientos Urbanos

Se ha impartido, nuevamente, el curso acerca de la Ley de Arrendamientos Urbanos en la sala de actos del Colegio. **Lluís Bou, Jose M<sup>a</sup> Aguilá-Bonfill, Mariano Hervás** y el presidente **Enrique Vendrell**, han sido los profesores de esta formación que tiene tan buena recepción entre nuestros colegiados

También se ha celebrado, en las

instalaciones del CAFBL el curso presencial **“Mantenimiento y Rehabilitación del inmueble 2016”**. **Carlos T. Pérez**, arquitecto y asesor de arquitectura del CAFBL e **Imma Barrau**, ingeniera industrial y asesora de ingeniería del CAFBL, fueron los profesores encargados de impartir esta formación. Este curso analizó distintos aspectos que afectan a los edificios, tanto bajo su faceta de gestión y cumplimiento de la normativa vigente, con sus constantes modificaciones, como bajo su faceta del conocimiento físico del mismo.

## CÁDIZ

### Cena de Navidad 2016



El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz celebró su tradicional Cena de Navidad, este año en la Bodega Pajarete, de Jerez de la Frontera.

Entre los asistentes, podemos destacar la presencia de **Rafael Trujillo Marlasca** -Presidente del Consejo Andaluz y del Colegio de Cádiz-, **Manuel Estrella Ruiz** -Presidente de la Audien-

cia Provincial de Cádiz-, **Antonio Marín Fernández** -Magistrado de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial-, **Rafael del Olmo Garrudo** -Secretario del Consejo General, del Consejo Andaluz-, la de los presidentes de todos los colegios territoriales de Andalucía, y consejeros de dichos Colegios, así como los miembros de la Junta de Gobierno y colegiados de Honor del Colegio de Cádiz, además de un gran número de colegiados y representantes de diversas empresas colaboradoras.

Al término de la cena se procedió a la entrega de distinciones, recibiendo medallas aquellos colegiados que cumplieron los 10, 20 y 30 años de antigüedad en el ejercicio de la profesión. **Rafael Trujillo** dirigió unas palabras a los asistentes, poniendo de manifiesto, un año más, la necesidad de actuar colectivamente en beneficio de la profesión y del prestigio de sus profesionales. Tras la entrega de distinciones, se procedió a otorgar la distinción de Colegiado de Honor y Medalla de Oro de esta Corporación al Ilmo. Sr. D. **Manuel Estrella Ruiz**, Presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz.

CANTABRIA

## Recepción a la presidenta de la Fundación Vicente Ferrer

**Alberto Ruiz-Capillas** y **Rut García** participaron en nombre del Colegio de Cantabria en la recepción oficial que el Ayuntamiento de Santander dispuso a **Ana Ferrer**, la presidenta de la Fundación Vicente Ferrer con la que el CAFCA mantiene estrechos lazos de **colaboración** para tratar de mejorar las condiciones de vida de las comunidades más **desfavorecidas de la India**. El encuentro, en el que también participaron otras instituciones y asociaciones de Cantabria, tuvo lugar con motivo del 20 aniversario de la presencia de la fundación en España.

## El CAFCA en Onda Cero Cantabria

El presidente del CAFCA, **Alberto Ruiz-Capillas**, ha iniciado, en Onda Cero Cantabria, la colaboración colegial que permitirá a partir de ahora llevar a los micrófonos de esta emisora los temas de interés y de actualidad relacionados con la profesión. El programa, de unos quince minutos de duración, se emite todos los jueves de 1,30 a 1,45 horas conducido por el periodista **Javier Barbero**. Por las ondas ya ha pasado también el vicepresidente del Colegio, **Javier de la Hoz**.

GRANADA

## Nueva Junta de Gobierno



PRESIDENTE:

**Antonio José Lasso González**

VICEPRESIDENTE 1º:

**Rafael Martín-Ambel Gómez**

VICEPRESIDENTE 2º:

**Francisco Sánchez Rodríguez**

VICEPRESIDENTE 3º:

**Diego Ruiz Linares**

SECRETARIO Y

ASESOR JURÍDICO:

**Juan Luis del Moral Cambil**

TESORERO:

**Antonio Hormigo Cobos**

CONTADOR-CENSOR:

**Antonio Jiménez Hoces**

VOCAL 1º:

**José Sáez Maldonado**

VOCAL 2º:

**Antonio Valverde Valverde**

VOCAL 3º:

**Tirso Carretero Haro**

VOCAL 4º:

**Inmaculada López Hidalgo**

VOCAL 5º:

**Miguel Santos Pompa**

## Dignificación de la profesión

Se ha celebrado una Jornada cuyo objetivo prioritario ha sido la **dignificación** de la profesión,

actuando en los siguientes campos: **Unificación de criterios profesionales, formación continuada** en base a esos criterios profesionales unificados, y puesta a disposición de todos los colegiados de **procedimientos básicos de gestión**.

Estos objetivos se ejecutaron contando con el **mayor consenso** y de la forma **más participativa posible**.

JAÉN

## XXV Jornadas andaluzas

Se han celebrado las **XXV Jornadas Andaluzas para Administradores de Fincas Colegiados**. Estas Jornadas, promovidas por el **Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas** y organizadas por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de **Jaén** y patrocinadas por Otis, Banco Sabadell y Mutua de Propietarios, se llevaron a cabo en el entorno singular de la ciudad renacentista de **Baeza**, sede de la Universidad Internacional de Andalucía, Campus Universitario "Antonio Machado". Se trataron materias de interés para los Administradores de Fincas Colegiados, además de otras actividades lúdicas de las que disfrutaron tanto colegiados como acompañantes. Así mismo se celebró una Misa y renovación de votos a Nuestra Sra. De la Paz, Patrona de los Administradores de Fincas Andaluces, en la Catedral de Baeza.





# 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



## 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



MÁLAGA

## Fernando Pastor, reelegido presidente del Colegio



La nueva Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla tomó posesión de sus cargos en un acto celebrado en el Salón de Actos 'Jesús Luque' ante un centenar de personas. Presidida por **Fernando Pastor**, que repite al frente de la institución colegial tras ser el único candidato que se presentó a las elecciones convocadas el pasado mes de octubre, cuenta con tres nuevos integrantes con respecto a la anterior junta.

## Curso Francisco Liñán

El Colegio organizó el **XXV Curso Francisco Liñán**, denominado oficialmente 'Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión Francisco Liñán', un evento que sirvió para homenajear al Presidente de Honor del CAF Málaga, **Francisco Liñán**, coincidiendo con el 25 aniversario de este evento formativo.

El Curso Francisco Liñán fue la primera formación específica que se ofreció en España, bajo el actual concepto, a los profesionales de la administración de fincas. Por este motivo, la **trascendencia de estas Bodas de Plata** ha ido más allá de una simple efeméride.

El XXV Curso Francisco Liñán ha aglutinado numerosas novedades cualitativas. Así, el programa se ha alejado de las tradicionales ponencias para incluir una **conferencia del prestigioso coaching y asesor, Emilio Duró**; un monólogo del actor y cómico malagueño, **Salva Reina**; y una **representación de una Junta de Propietarios** en la que los protagonistas –los propios miembros de la Junta de Gobierno del CAF Málaga– plantearon situaciones **habituales** y con diferentes **interpretaciones** que se dan en una Comunidad de Propietarios, y que posteriormente fueron resueltas en una mesa redonda, moderada por el asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Francisco González Palma**, donde intervinieron los asesores jurídicos de los Colegios de **Almería, Madrid, Sevilla y Valencia**.

Pero, al margen del programa, el XXV Curso Francisco Liñán fue un homenaje al que durante más de 20 años fue presidente e impulsor del Colegio. **Francisco Liñán** participó en la inaugura-

ción arropado por los presidentes del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Fernando Pastor** y **Salvador Díez** respectivamente; por el presidente de la Comisión de Formación del CAF Málaga, **Luis Camuña**; por el delegado del Economía de la Junta de Andalucía, **Mariano Ruiz**; y por el alcalde de Málaga, **Francisco de la Torre**.

También hubo palabras en recuerdo de **Jesús Luque**, Presidente de Honor del Colegio y secretario del mismo con **Francisco Liñán** de presidente.

Otro de los momentos emotivos lo protagonizó **Francisco González Palma**. El asesor jurídico del **CAF Málaga** ha sido ponente de este curso en las 24 ediciones previas. Por este motivo, el presidente del Colegio, **Fernando Pastor**, le hizo entrega de una placa de reconocimiento en la Cena de Aniversario, ofrenda que el propio **González Palma** agradeció públicamente ante todos los asistentes, recordando los años en los que ha sido participe del Curso.

MADRID

## Jornada sobre el futuro de la ITE

La entrada en vigor del Informe de **Evaluación del Edificio**



(IEE), destinado a sustituir a la conocida **ITE**, fue la excusa perfecta para reunir a representantes del Colegio de Administradores de Fincas (**CAFMadrid**), **Ayuntamiento de Madrid** y **Colegio de Arquitectos (Coam)** en torno a una mesa redonda sobre el estado de conservación del parque **inmobiliario**, patrocinada por Ceprosan.

**Pilar Pereda**, asesora del Área de Desarrollo Sostenible, e **Isabel Pérez**, subdirectora General de Inspección Técnica, Disciplina Urbanística y Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid, recordaron el origen de la implantación de la ITE, publicada inicialmente el año 1999 y renovado a finales de 2011. Una inspección que actualmente sólo es **exigida** por 51 municipios de los 8.112 que existen en España, **“y de manera muy heterogénea”**. La asesora del departamento dirigido por el concejal **José Manuel Calvo** puso especial énfasis en que esta normativa, que reduce el tipo de inspección a **“visual”**, no contemplando la **obligación** de realizar ninguna prueba, es mucho menos laxa en la normativa de la IEE. También apuntó a que **la no necesidad de mantener un seguro de Responsabilidad Civil** vigente,

ni de contar con visado colegial, crean una elevada **inseguridad jurídica** en las propiedades en caso de fallo en la inspección.

Sin embargo, el Decreto por el que se regula el **IEE en la Comunidad de Madrid crea confusión**, sobre todo en cuanto a tiempos se refiere. Por ejemplo, la ITE en Madrid es obligatoria para edificios con una **antigüedad superior a 30 años**, mientras que el ámbito de aplicación de la IEE es para todos los inmuebles de tipología residencial colectiva con más de 50 años. “Los edificios que en la actualidad tengan una antigüedad entre los 30 y los 50 años, ¿deberán realizar la ITE, y no realizar el IEE? o, cuando renueven la ITE, ¿deberán ejecutar ya el IEE?”, se preguntó **Mercedes Carabaña**, vocal del CAFMadrid.

Para la representante de los Administradores de Fincas, **“la ITE actual es mejorable”**. “Sería interesante protocolizar normativamente esta inspección a fin de incluir catas o pruebas de carga para acceder a una información más completa y no quedarse en lo meramente testimonial o visual”, destacó **Carabaña**.

Por su parte, **Luis Jurado**, arquitecto experto y director del Curso de la ITE en el Coam, fue la voz de cientos de arquitectos, también alumnos, y de sus observaciones, tanto positivas

como negativas, que sobre este tipo de inspección ha recibido durante 33 años como formador.

## MURCIA

### Reparación de los daños sufridos por las lluvias torrenciales

Los Administradores de Fincas de la Comarca del **Mar Menor**, han sido, una vez más, los protagonistas de la **gestión de las incidencias derivadas** de las recientes tormentas e inundaciones. Tras la intervención de las unidades militares y personal civil en la eliminación de los objetos dañados y limpieza de vías públicas, **vuelven a ser los Administradores de Fincas los gestores de la reparación material de los daños sufridos**.

Los Administradores de Fincas Colegiados de otras comarcas, en especial los de **Lorca**, debido a su amplia experiencia tras los terremotos sufridos hace unos años, han mostrado su predisposición a ayudar. Igualmente el Colegio Territorial de Administradores de Finca de la Región de Murcia (COAFMU), ha puesto a **disposición de sus colegiados los medios** y la **atención** necesaria para dar respuesta ágil y diligente a esta extraordinaria situación.

La labor seria y oculta del Administrador de Fincas Colegiado,

dispuesto siempre para la gestión, es **fundamental** frente a las contingencias provocadas por la naturaleza.

## SEVILLA

### Más de 22.000 euros para la Fundación Vicente Ferrer



El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha hecho entrega a la **Fundación Vicente Ferrer** del cheque con el importe recogido durante el 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas. Durante este evento, que tuvo lugar a principios del mes de junio, se realizó un **acto solidario** con dicha Fundación, en el cual cada **Colegio asistente**, así como **Administradores de Fincas**, a título individual, hicieron donaciones. El total recaudado ha sido de 22.091, 29€. El cheque con dicho importe, entregado en la sede de **CAF Sevilla** a la viuda de **Vicente Ferrer**, irá destinado a la construcción de **20 viviendas** en Kommala Thanda Gorantia, Kadiri (India).

Dichas viviendas, diseñadas por

la FVF y que tienen un coste de aproximadamente **2.400 euros por unidad**, cubren un **derecho básico** y representan además un cambio radical para la vida de estas familias, que supone una mejora tanto de su autoestima y autoconfianza como de su **salud y esperanza de vida**. Además supone un refugio ante las inclemencias del tiempo y una protección contra las picaduras de animales peligrosos.

La colaboración con dicha ONG forma parte de un proyecto solidario que se puso en marcha durante el Congreso de Santander en 2014, a partir del cual los **Colegios de Administradores de Fincas** de toda España empezaron a colaborar con el proceso de transformación de una de las zonas **más necesitadas de la India**, la región de **Andhra Pradesh**, y con algunas de las comunidades más pobres y excluidas del planeta, los intocables, los grupos tribales y las castas desfavorecidas

## Tenerife

### Jornada sobre el certificado digital del estado de la deuda

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de la provincia tinerfeña y el Colegio de Notarios de Canarias celebramos una jornada conjunta de formación **sobre cómo darse**

**de alta en el servicio** y cómo realizar el certificado electrónico del estado de la **deuda** con la comunidad. Esta formación conjunta tuvo lugar el pasado 16 de noviembre, en el salón de actos de la Cámara de Comercio de la capital tinerfeña, con una nutrida asistencia y con amplia satisfacción por parte de los **asistentes**, que destacaron lo prácticas que resultaron las presentaciones de los ponentes.

La sesión estuvo presidida por el decano del Colegio de Notarios de Canarias, **Alfonso Cavallé Cruz**, y por la presidenta del CAF tinerfeño, **Carmen Suárez**, con presencia de la presidenta del CAF de Las Palmas, **Rosario Molina**. Mientras que la formación práctica estuvo a cargo del notario **Alfonso de la Fuente Sánchez**, la empresa informática ANCER (Agencia Notarial de Certificación, creada por el Consejo General de Notarios), y **Federico López Benito**, del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante. Este CAF ha sido pionero en poner en marcha este servicio que se ha materializado gracias al convenio suscrito entre el Consejo General de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de España y el Consejo General del Notariado de España ●

# ¿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*





## COMUNICACIÓN TELEFÓNICA EFICAZ

**Jaime Santamaría Vega, 2016**

**p.v.p. (con IVA) 12,00 € 205 páginas**

“Pasamos el 90% de nuestra jornada laboral comunicándonos; deja escuchar tu voz porque el teléfono también es para hablar”. Comunicar también es hacer un uso higiénico de las llamadas telefónicas recibidas y emitidas a nuestros operadores y clientes. Una gestión eficaz de la comunicación telefónica nos ayudará a ser más productivos y rentables. Dominar las conversaciones telefónicas nos asegura que cualquier situación se convierta en una oportunidad para lograr excelentes niveles de satisfacción con nuestros clientes. Este libro y manual pretende ser una guía donde apoyarse en muchos momentos de nuestra jornada laboral, pretende ser un complemento a una formación continua en comunicación y el inicio de una relación para satisfacer y motivar a aquellas personas inquietas en mejorar la comunicación telefónica en el entorno laboral del Administrador de Fincas.



**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 €**

## 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 €**

## PORQUE SE GANAN O SE PIERDEN LOS PLEITOS

**Raúl Ochoa Marco**

**p.v.p. (con IVA) 38,00 €**

## 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 €**

## PROPIEDAD HORIZONTAL

**Boletín Oficial del Estado**

**p.v.p. (con IVA) 13,00 €**

## MEDIACIÓN Y COMUNIDADES DE VECINOS

**Carolina Sanchis Crespo**

**p.v.p. (con IVA) 45,00 €**

## CÓMO HABLAR BIEN EN PÚBLICO

**Reinaldo Polito**

**p.v.p. (con IVA) 21,00 €**

### PETICIÓN DE LIBROS:

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

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

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

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

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

## SU APARCAMIENTO EXPLOTADO DE FORMA EFICIENTE

¿Es propietario de un aparcamiento de rotación al que no puede dedicar el tiempo necesario?

En **bypark** le ponemos una marcha más a su negocio



Visitamos sus instalaciones y analizamos las posibilidades de mejora y rentabilidad del negocio:

- **Sin ataduras**  
Explotaremos su aparcamiento hasta que usted lo decida
- **Si usted gana, nosotros también**  
Nuestros honorarios se basan en el incremento de sus ingresos
- **Renta garantizada**  
Ofrecemos soluciones llaves en mano que le aseguran una renta mensual sin que deba preocuparse de nada más

Maximizamos sus resultados en poco tiempo, implantando las técnicas de comercialización más eficientes:

- **Lideramos la comercialización**  
Nuevas ofertas y tarifas, reservas on-line, programas de fidelización, promociones, campañas...
- **Optimizamos la organización**  
Asumimos el personal y buscamos la plantilla mas adecuada.
- **Asumimos los costes operativos:**  
Optimizamos el mantenimiento con los mejores profesionales y tarifas.

Confíe en profesionales con amplia experiencia en el sector del Parking  
Contactar con nosotros puede ser una decisión muy rentable



ESPECIALISTAS EN APARCAMIENTOS



[www.bypark.es](http://www.bypark.es)  
[info@bypark.es](mailto:info@bypark.es)  
902 17 08 13  
670 40 60 32



## ¿Cómo terminar con los problemas de agua caliente en las comunidades de propietarios?

REMICA

**E**n cualquier edificio residencial es una necesidad básica que el circuito de agua caliente sanitaria (ACS) funcione de manera adecuada. Sin embargo, algunas comunidades de propietarios que cuentan con **instalaciones centralizadas** han detectado **problemas**; bien porque el agua caliente no llega en el tiempo adecuado, bien porque cuando llega no alcanza la temperatura necesaria ni el caudal adecuado. Incluso, puede suceder que el agua llegue con partículas y una coloración amarillenta.

**¿A qué se deben estos problemas?** Las causas más comunes son que las tuberías estén obstruidas y/o que exista un desequilibrio hidráulico en la instalación.

La obstrucción de tuberías se genera cuando, por efecto del **paso del tiempo**, el diámetro interior de ida y de retorno disminuye debido a la incrustación de cal, lodo y otras impurezas que transporta el agua. Este fenómeno, que se produce en todas las tuberías de agua, es más acusado en las de **agua caliente**, ya que la temperatura elevada favorece la disolución de estas sustancias y su posterior decantación cuando no hay consumo.

Por su parte, el **desequilibrio hidráulico** es un problema que se origina en la fase de diseño de la instalación, si este no se ha realizado correctamen-



te. Algunos de los factores que pueden generar el desequilibrado hidráulico son que los diámetros, la distribución de tuberías o la **elección de la bomba** de retorno sean inadecuados. O que esté mal hecha la interconexión entre el circuito de ida y de retorno, lo que genera la acumulación de aire que impide la recirculación de agua por alguna de las columnas.

A estos problemas habría que añadir un tercero: **el paso del tiempo**. Un fenómeno que es aún más acusado en las redes con antiguas tuberías de acero galvanizado; un material que produce altos índices de deterioro y oxidación con el paso de los años, lo que puede llegar a generar que el agua llegue sucia a los puntos de consumo.

También es posible que, tratando de alargar la vida útil de la instalación, se hayan realizado **pequeños arreglos** que hayan producido otros problemas. Así, por ejemplo, en redes con tuberías de hierro galvanizado es posible que se hayan realizado arreglos utilizando cobre, y si las uniones no se realizan de la manera adecuada, pueden producirse roturas y oxidación en ciertos puntos de la red de tuberías.

La **solución** a todos estos problemas es la instalación de una **nueva red de tuberías** con los materiales adecuados, que esté bien diseñada y dimensionada, para lo cual es necesario ponerse en manos de profesionales cualificados que realicen un diagnóstico personalizado en función de las necesidades de cada edificio. Si bien es habitual que este proceso conlleve la realización de una obra civil que afecte a las **zonas comunes** y a algunas zonas privadas,

cuando la obra civil en el interior de las viviendas se prevé complicada, cabe la posibilidad de realizar una limpieza de las tuberías existentes con un sistema abrasivo y recubrir posteriormente el interior de la tubería con una resina epoxi que dota a la instalación existente de la durabilidad y prestaciones de una instalación nueva, logrando que todo el edificio vuelva a disfrutar de un buen servicio de agua caliente sanitaria.

No acometer estas reformas, o incluso posponerlas indefinidamente, conlleva **riesgos de averías** y, además, supone un coste añadido al tener que hacer frente a la suma de pequeñas reparaciones, necesarias para que no se interrumpa el servicio de agua caliente sanitaria.

Para que todo el proceso se realice con las máximas garantías, es recomendable ponerse en manos de compañías que, como Remica, ofrezcan un servicio integral: que dimensionen correctamente la instalación, determinen el sistema y los materiales adecuados, provean dicho material y los accesorios de montaje correspondientes, realicen el aislamiento de tuberías con los espesores adecuados (al menos deberán cumplirse los aislamientos establecidos en el RITE), que se ocupen de la valvulería de corte y del equilibrado hidráulico de la instalación, que presten asistencia en labores de la albañilería imprescindible y que, finalmente, velen para que en la puesta en marcha de la instalación todo funcione de manera adecuada ●

**ANTONIO OCAÑA**  
**Director Comercial de Remica**

**lupeando** ::i: HACEMOS GRANDE LA LETRA pequeña DE TU SEGURO !!!

¿ LA COMUNIDAD HA TENIDO UN SINIESTRO Y DESCONOCE SI TIENE COBERTURA Y QUÉ LÍMITES TIENE CONTRATADOS ?

¿ NO SABE EXACTAMENTE QUÉ GARANTIZA EL SEGURO DE LA COMUNIDAD Y SI CUBRE SUS NECESIDADES?

¿ HA PEDIDO VARIAS OFERTAS PARA CAMBIAR EL SEGURO DE LA COMUNIDAD PERO NO SABE CUAL SE ADAPTA A SUS NECESIDADES?

**NO LO DUDE, VISITE NUESTRA WEB SOMOS PERITOS Y NO HACEMOS SEGUROS**

www.lupeando.com - 961 36 46 26  
info@lupeando.com

# Schindler facilita la labor de los Administradores de Fincas con el Parte Electrónico

SCHINDLER

Schindler continúa avanzando en la era de la **digitalización** y lanza una herramienta que complementa su actual sistema de **Facturación Electrónica** y continúa con su compromiso con la atención y satisfacción de sus clientes. Se trata del **Parte Electrónico**, un servicio gratuito destinado a los **Administradores de Fincas**, Facility Managers y Presidentes de Comunidades que reúne en una única Plataforma Web todos los Partes de Mantenimiento y Facturas, facilitando su consulta y descarga en cualquier momento y lugar.

Aunque el proceso no varía, sí que lo hace la forma en la que los **técnicos** de Schindler recogen la

conformidad de sus clientes, ahora mediante **firma electrónica**, y el tipo de almacenamiento de los documentos, que pasan a estar en una Plataforma Web. Otra novedad es el formato PDF del justificante digital.

Más allá del avance digital, el **Parte Electrónico** tiene otras cualidades destacables como son la **comodidad** y la **rapidez**, ya que los Administradores de Fincas disponen de partes y facturas en un único lugar desde donde pueden descargárselos con un solo click. La **seguridad** es otra característica fundamental de esta herramienta al contar de un protocolo especial de seguridad mediante firma electrónica y el envío de correos electrónicos cada vez que se emite cualquier documento.

Mediante el uso de este tipo de partes, la empresa de ascensores y escaleras mecánicas contribuye, además, a reducir el **impacto medioambiental** de su actividad, eliminando la necesidad del papel para realizar estas funciones. De esta manera, se evitan posibles extravíos que pueden ocasionar retrasos en la realización de algunos trámites.

Una vez más, Schindler ofrece ventajas a sus clientes para que puedan desarrollar su labor de manera ordenada y sencilla, agilizando el acceso a toda la información que precisen. La **Plataforma Web**, que da acceso al Parte Electrónico mediante un único usuario, reúne todo lo necesario para garantizar una eficaz gestión administrativa del mantenimiento de sus ascensores.



¿Todavía dudas?  
Utiliza la Imagen Profesional

Administrador Fincas Colegiado

JUNTOS, MÁS QUE 15.000

#porfacasa #AFColegiado #másque15000



**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)**



***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)