
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 179
Especial

UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: POR LOS DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

“EL ALQUILER TURÍSTICO NO ES
POSIBLE EN LAS COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS DONDE ESTÉ
PROHIBIDO EN SUS ESTATUTOS”

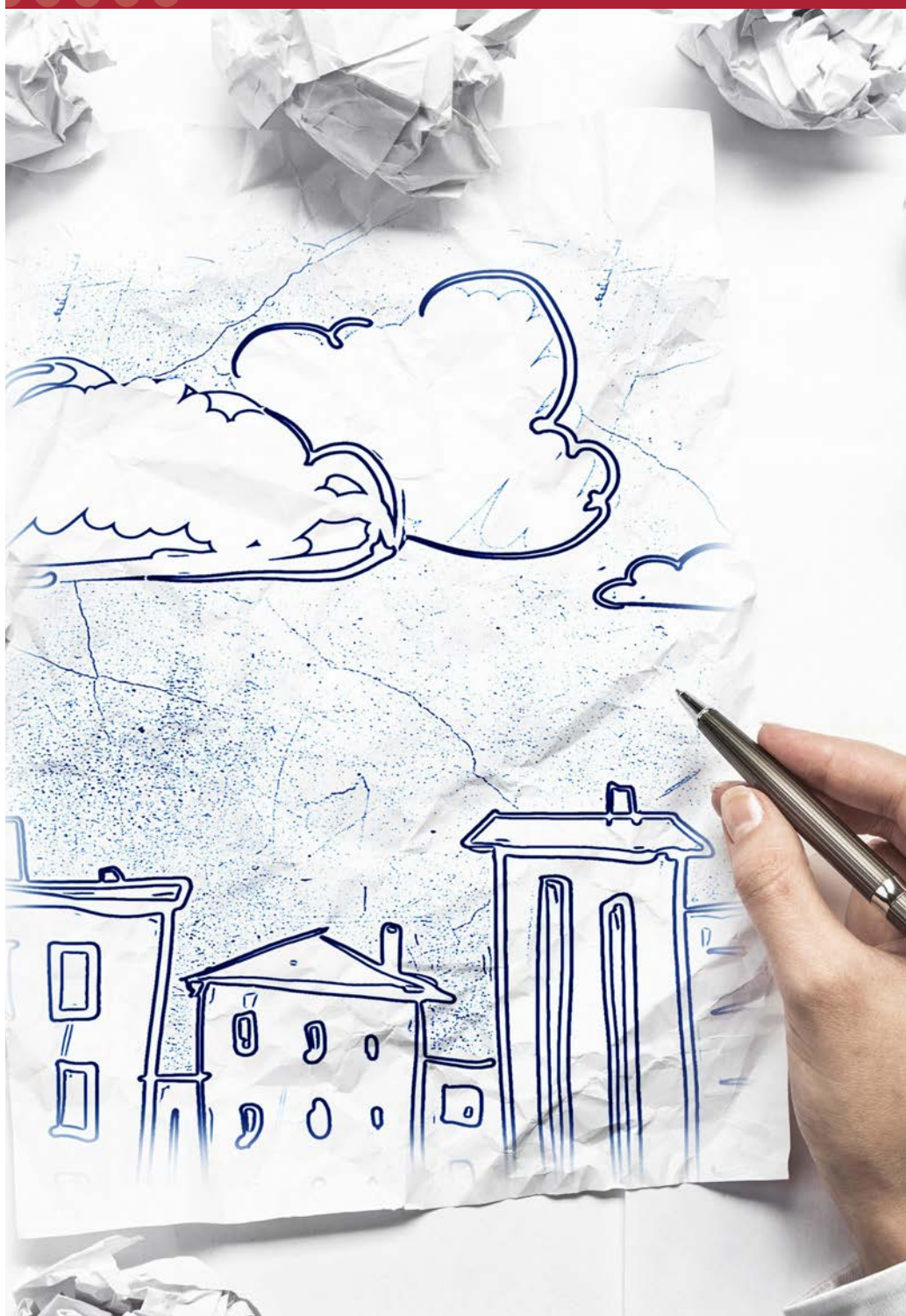
ILEANA IZVERNICEANU

OCU



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS



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 o descárgate la app y aprovéchate de todas las ventajas.*

“Palabra de Presidente”

App disponible en:



Consíguela en el
App Store

disponible en
Google Play

 **900 64 93 64**

 alta@comunidadeschindler.es

 /ComunidadSchindler

Código promocional: REVISTA



Schindler

JUNTOS, MÁS QUE 15.000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUMARIO



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

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>

En el destacado Imagen Profesional, tenemos a nuestra disposición todo lo que necesitamos para implantar la imagen que nos representa a todos. Somos más que 15.000, juntos somos imparables y unidos alcanzaremos el reconocimiento que se merece nuestra profesión.

— Pág. 35

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL 6

ENTREVISTA 10

PROPIEDAD HORIZONTAL 16

ESPECIAL 33

NOS INTERESA 40

ARRENDAMIENTOS URBANOS 48

NOTICIAS COLEGIALES 52

ACTUALIDAD ECONÓMICA 64



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



Visite Nuestra
Página Web.
Encontrará lo
último sobre
Administración
de Fincas:
www.cgcafe.org

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

¿TE ÚNES A LA REVOLUCIÓN TECNOLÓGICA?

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

Registra todos los movimientos

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



TUCOMUNIDAD.COM
EL PORTAL DE TU COMUNIDAD

Módulo de alertas

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

Conciliación de la contabilidad

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

Completamente seguro

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

* En ningún caso son almacenadas por IESA.

Contabilización automática de facturas

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

Y además...

Pasarela de pago online

Reserva de espacios comunes online

Gesfincas.Net

Contabilización automática de facturas

Multicanalidad

Notificaciones masivas

Movilidad

Gestión digitalizada

Control de morosidad

Integración con proveedores

Comunicaciones certificadas



comercial@iesa.es

www.iesa.es

902 153 600



CONSEJO GENERAL

La AEPD publica la Guía
'Protección de datos y
administración de fincas'

Los Administradores de Fincas Colegiados, referente profesional para la Agencia Española de Protección de Datos

La AEPD reconoce que la información referente a comunidades de propietarios es uno de los temas más consultados en el catálogo de preguntas frecuentes de la página web de la Agencia, y por ello ha publicado una Guía orientada a **abordar la protección de datos en las comunidades de vecinos** a través de los Administradores de Fincas Colegiados, tanto para facilitar el trabajo de estos, ofreciéndoles una información ajustada a sus necesidades, como para mejorar el nivel global de protección de los ciudadanos.



Los Administradores de Fincas Colegiados, que gestionan el **80% del parque total de viviendas en España**, “están **legitimados** para tratar y disponer de los datos de los copropietarios que resulten necesarios para la gestión ordinaria de los asuntos de la comunidad en virtud de la relación contractual que les vincula con la comunidad, en los términos acordados en la misma y en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal”, según se reconoce en la Guía publicada por la **AEPD**.

Esta Guía era **muy necesaria**, porque aclara temas tan controvertidos en las comunidades de propietarios como es la publicación en el **tablón de anuncios de la finca de la identidad de los propietarios deudores** y de sus cuotas impagadas, sin olvidarse del acceso y obtención de copias de la documentación de la comunidad, de los requisitos para la instalación de cámaras **de videovigilancia** o el tratamiento de datos de empleados.

Los Administradores de Fincas Colegiados, a través de los Colegios Territoriales y su Consejo General, hemos **colaborado y colaboramos** con la Agencia Española de Protección de Datos, y fruto de esta colaboración ha sido la reciente intervención en nuestra **X Jornada de Formación para miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios de Administradores de Fincas de Jesús Rubí**, Adjunto a la Dirección de la Agencia Española de Protección de Datos, para explicar las nuevas directrices de la LOPD y su aplicación en las comunidades de propietarios.

Puede descargarse la Guía en:

http://www.agpd.es/portalwebAGPD/canaldocumentacion/publicaciones/common/Guias/2017/Proteccion_datos_administracion_fincas.pdf

X Jornada de Formación para miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios

La necesidad del mantenimiento de la colegiación obligatoria para el ejercicio de la actividad profesional, las nuevas directrices de la LOPD y su aplicación en las comunidades de propietarios, la problemática de las certificaciones electrónicas en las comunidades de propietarios, los seguros para obras de rehabilitación y para las comunidades de propietarios como promotores de obras, así como el aseguramiento de los eventos que se organizan en los Colegios, fueron algunos de los temas tratados en esta Jornada.

Organizada por el Gabinete de Estudios del CG-CAFE, se ha celebrado en la sede de la CEOE, en Madrid, y ha contado con la participación de más de doscientos miembros de las distintas Juntas de Gobierno de nuestros Colegios Territoriales.

Jesús Rubí, Adjunto a la Dirección de la Agencia Española de Protección de Datos, explicó las obligaciones de las Comunidades de Propietarios con respecto a la Ley de Protección de Datos, y se dio a conocer la Guía “**Protección de Datos y administración de fincas**”, de una gran relevancia profesional para los Administradores de Fincas Colegiados.

Sobre la problemática de las **certificaciones electrónicas** en las comunidades de Propietarios informó **Jesús Navarro**, del Colegio de Valencia y Castellón, quien explicó que la solución pasa por un proceso de **integración de servicios** que conlleve la emisión de **certificados digitales con marca propia**, la centralización de certificados, la aplicación y búsqueda y gestión de cada certificado de comunidad de propietarios, y todo ello integrado en un único aplicativo de gestión.



Vicente Magro, Enrique Vendrell y Jordi Ludevi.

Jordi Ludevi, presidente de Unión Profesional, y **Vicente Magro**, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid, explicaron la necesidad de **la colegiación obligatoria para el ejercicio de la actividad como la máxima garantía para los ciudadanos**. Advertieron que, con todo probabilidad, el actual Gobierno intentará, de nuevo, la **aprobación** de una Ley de Servicios y Colegios Profesionales en los mismos términos o parecidos a la que ya promovieron en años anteriores, por lo que hay que seguir alertas y trabajando por una **profesión fundamental para consumidores y usuarios**, como es la del Administrador de Fincas Colegiado.

Sobre el seguro para obras de rehabilitación en comunidades de propietarios y su responsabilidad civil, así como sobre el aseguramiento de los eventos que se organizan en los Colegios Territoriales, intervinieron **Manuel Tizón** –Ferrer&Ojeda-, **Jerónimo Mur** –AXA-, **José Silvarrey** –Correduría de Seguros José Silva-, **Jordi Ferrer** –Ferrer&Ojeda-, y **Alejandro Marín** –Brokalia-.

Conoce los últimos convenios de colaboración firmados por el CGCAFE

ACUERDO CON CORREOS

El convenio tiene por objeto la promoción del servicio de entrega y recogida de paquetería a través de su red de dispositivo **CorreosPaq**, instalados en las comunidades de propietarios.

CONVENIO MARCO CON LA CONFERERACIÓN ESPAÑOLA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA (COCEMFE)

El convenio tiene por objeto el desarrollo de proyectos y actividades conjuntas relacionadas con los fines de ambas entidades, con el fin de mejorar el empleo, la calidad de vida, la participación social y el cumplimiento efectivo de los derechos de las personas con discapacidad física.

CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN CON EL GRUPO INTERENERGY SISTEMAS S.L.

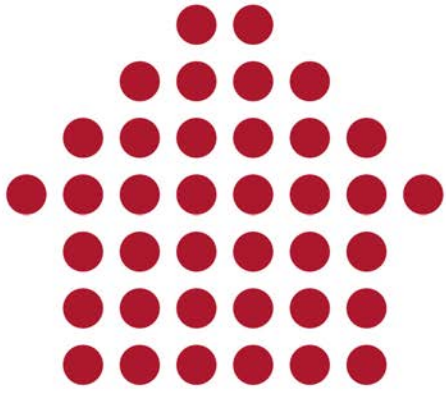
El convenio con el Grupo Interenergy Sistemas, S.L., tiene por objeto definir el nuevo alcance del proyecto **“Invierte en tu Hogar”**, que se acordó implantar en el ámbito del convenio de colaboración firmado el 13.03.2015.

CONVENIO CON COUTOT-ROEHRIG

El convenio firmado tiene por objeto divulgar entre los colegiados, a través de los Colegios Territoriales, la forma en que esta empresa genealogista puede ayudar a localizar a los herederos de fincas fallecidos abintestato o sin herederos conocidos.

... PERO NO SON LOS ÚNICOS. SI QUIERES CONOCERLOS TODOS, ACCEDE A LA PARTE PRIVADA DE NUESTRA WEB www.cgcafe.org, Y TENDRÁS ACCESO A TODA LA INFORMACIÓN. ¡PREVIAMENTE HAS DE REGISTRARTE EN DICHA PÁGINA!





Administrador Fincas Colegiado



Administradores de Fincas
ENTREVISTA

ENTREVISTA

El alquiler para uso turístico: ¿una actividad prohibida?

¿En qué medida las comunidades de propietarios están obligadas a permitir este tipo de alquiler y cómo pueden resolverse los problemas de convivencia generados por el uso de elementos privativos y comunes?

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista

La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 -**Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas**-, modificó, entre otros, el Art. 5 LAU, al añadir un nuevo apartado, que establecía la exclusión del ámbito de la LAU de aquellas viviendas que reunieran las siguientes características:

- La **cesión** de la **vivienda** ha de ser **total**.
- Viviendas **amuebladas** y **equipadas** para uso inmediato.
- La cesión de la vivienda ha de ser **temporal**.
- Existencia de una finalidad **lucrativa** por parte del arrendador.
- La promoción de la vivienda del alquiler se realiza por los **distintos canales** de oferta turística.
- Que este alquiler de vivienda esté sometido a un **régimen sectorial** aprobado por las **Comunidades Autónomas**.

Daniel Loscertales, Director de SEPIN, explica claramente la diferencia entre alquiler por temporada y vacacional: “Lo primero que hay que indicar es que cuando la vivienda **no preste los servicios que la normativa** de cada Comunidad ha establecido para los apartamentos turísticos, no hay tal arrendamiento “turístico”, sino el clásico y normal en el que un propietario arrienda por **semanas o quincenas**, a personas nacionales o extranjeras, es decir, como ha ocurrido y sigue pasando en la mayoría de los supuestos”⁽¹⁾.

¿Es el problema la denominación de vivienda para **alquiler turístico** o **vivienda de temporada**? Para muchos autores, no. El problema esencial es el **comportamiento** en el que incurren determinados inquilinos que afecta tanto a la **vivienda particular** cómo a los **elementos comunes**, y que altera la convivencia entre los vecinos.

¿Puede prohibir la comunidad de propietarios la vivienda turística?

Al respecto, el **Pleno de la Sala Civil y Penal del TSJ de Cataluña** ha dictado una importante Sentencia. Con fecha 19 de Mayo de 2016, este Tribunal, en su Sentencia número 37/2016, **desesti-**

mó una demanda contra el uso de pisos turísticos en una comunidad de propietarios, anulando una sentencia previa que decía que “**era contraria a la convivencia normal**”.

Las razones expuestas por el **TSJ de Cataluña fueron las siguientes:**

- El uso de la **vivienda con fines turísticos** no estaba prohibida en los estatutos cuando se inició la actividad.
- No se podrá ejercer esta actividad si se encuentra **limitada por los Estatutos** de la comunidad debidamente inscritos.
- No puede concluirse que en abstracto la existencia de viviendas de uso turístico **suponga una actividad contraria a la convivencia normal en la comunidad**, sino que es necesario que el uso que se hace pueda tildarse de anómalo o antisocial, como consecuencia de una serie de conductas o actuaciones que merezcan la consideración de incívicas.
- El análisis de este tipo de **conductas** ha de analizarse **caso por caso**.

Para **González Carrasco**⁽²⁾, esta Sentencia viene a corroborar que “**los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado**, a no ser que este uso **no esté legalmente prohibido** o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su **título constitutivo** o su **regulación estatutaria**”.

¿Como responder ante actuaciones incívicas?

El **Artículo 7.2 de la LPH** y el **Código Civil Catalán en su artículo 541.1**, establecen los supuestos en los que se puede solicitar la **cesación** de una activi-

[1] Cómo aprender a distinguir arrendamientos turísticos y de temporada. Daniel Loscertales, director de SEPIN. http://economia.elpais.com/economia/2016/05/19/vivienda/1463645982_951835.html

2 “El alquiler para uso turístico de una vivienda en régimen de propiedad horizontal, no es una actividad prohibida: STSJ Cataluña –Sala de lo Civil y Penal- Número 37/2016, de 19 de mayo”. M^a del Carmen González Carrasco, Centro de **Estudios de Consumo. Publicaciones Jurídicas**

dad, y son las consideradas **molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, dañosas o ilícitas**. Pero hay que considerar que porque en el **título constitutivo** se establezca el destino como vivienda, no significa que el propietario no pueda hacer **uso de un destino distinto**, siempre que no altere la normal convivencia de la finca. Para que en un caso así se pueda denegar el uso de la actividad como **turística** de una vivienda, ha de probarse que la actividad conlleva algunas de las situaciones enumeradas anteriormente.

Un aspecto muy importante, y que según **González Carrasco** no ha resuelto la Ley de Propiedad Hori-

zontal estatal, es “el **enriquecimiento injusto** para el propietario que ejerce la actividad. Es más coherente la **normativa catalana**, que permite compensar el desequilibrio contributivo que generan los usos no habitacionales o mixtos mediante la activación del mecanismo previsto en el Artículo 553, 54,4 Código Civil Catalán, según el cual, el Título Constitutivo o la Junta, por mayoría, pueden **establecer un incremento de la participación en los gastos comunes** que corresponde a un elemento privativo concreto, en el caso de uso o disfrute especialmente **intensivo** de **elementos** o **servicios comunes** como consecuencia del ejercicio de **actividades empresariales** o **profesionales** en el piso o local”.

Ileana Izverniceanu,

RESPONSABLE DE RELACIONES
PÚBLICAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN
DE OCU

“El alquiler turístico no es posible en aquellas comunidades de vecinos donde esté expresamente prohibido en sus estatutos”

P: ¿Cuáles son los problemas fundamentales del alquiler turístico o vacacional de viviendas en comunidades de propietarios?

El alquiler de apartamentos particulares en la playa, montaña, campo o en ciudades del interior lleva **40 años** desarrollándose en nuestro país de un modo satisfactorio. Según una encuesta de **OCU** en **2015**, la satisfacción media de los usuarios es

del **7,9 sobre 10**, y cada año gana adeptos por la flexibilidad que ofrece como solución de alojamiento. El auge, favorecido por la facilidad que aportan las **nuevas tecnologías**, ha hecho temer al sector empresarial hotelero, que trata de ponerle coto.

Sin embargo, también a veces surgen **problemas**, incluso posibles **estafas**, cada vez más frecuentes, en relación a las estafas de alquileres vacacionales, como las que la Policía Nacional ha descubierto en Valencia, Jerez y la Costa Brava. OCU advierte que desde que se ha generalizado el uso de **plataformas de alquiler** de viviendas para las vacaciones, las **reclamaciones** y **demandas** están siendo cada vez más frecuentes y se descubren nuevas fórmulas que los **defraudadores** utilizan para engañar a los usuarios. OCU demanda, además, que las plataformas dedicadas a la **publicación e intermediación** de alquileres vacacionales se **impliquen** en este **problema** y actúen de forma **responsable** y **activa**, advirtiendo a los usuarios claramente en sus **webs** de estos peligros y tomando medidas de control efectivas para evitar que los estafadores se alojen en ellas.

En relación a las **comunidades**, OCU recomienda, en caso de querer poner en alquiler su vivienda en vacaciones, informarse de la **regulación autonómica** y comprobar que **no está prohibido por la**

comunidad de vecinos. De igual manera, si se quieren evitar problemas, es recomendable **alquilar directamente** a conocidos **sin publicidad** en **plataformas electrónicas.**

P: ¿Tienen garantizados sus derechos las personas que alquilan viviendas particulares para el alquiler vacacional?

Existe cobertura legal. La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 2013 desgajó a este tipo de alquileres del **régimen común**, allí donde existiera normativa autonómica específica. Las **comunidades autónomas** están **regulando**: lo que tienen en común estas regulaciones es considerar que **estos alquileres** entran en la esfera del **turismo**, y se asimilan en cierto modo a otras modalidades de alojamiento vacacional **extra-hotelero**, normalmente ejercidas por **empresas o empresarios.** El alquiler vacacional está regulado en la mayoría de las comunidades autónomas.

Las comunidades que lo regulan exigen la **presentación** por el **propietario** de una **declaración responsable** ante el servicio provincial de Turismo o ante el **Ayuntamiento.** Allí se identifica la vivienda y el titular, y se afirma contar con la licencia de **primera ocupación** o la **cédula de habitabilidad**, así como con el resto de requisitos que en cada comunidad son exigidos. Después, el departamento de **Turismo** inscribe la vivienda en un **Registro**, y le asigna un número que usted debe indicar en los anuncios que haga de su vivienda.

P: En las comunidades de propietarios dónde se alquilan estas viviendas turísticas surgen, muchas veces, problemas de convivencia. ¿Cómo pueden solucionarse los conflictos?

OCU recuerda que el **alquiler turístico** no es posible en aquellas comunidades de vecinos donde esté expresamente **prohibido** en sus **estatutos.** Los detractores de esta modalidad argumentan que es fuente de conflicto permanente con el resto de vecinos. En OCU no tenemos constancia de ello, por las reclamaciones que nos llegan cada año. Salvo en zonas puntuales que puedan estar



turísticamente saturadas y que puedan requerir alguna medida específica, el **trasiego de visitantes** no debería conllevar más inconvenientes de los que pueda suponer una familia de muchos miembros o la consulta o despacho de un profesional. Una sentencia reciente ha recordado que el alquiler turístico no es en sí mismo una actividad molesta. Y la normativa de propiedad horizontal ya prevé medidas para reaccionar ante posibles actividades molestas, como la **acción de cesación.**

P: ¿En qué debería reformarse la Ley para garantizar los derechos de inquilinos, propietarios y comunidades de propietarios?

OCU considera que **no tiene sentido exigir a los particulares** los mismos **requisitos** y **formalidades** que se piden para reglamentar una **actividad profesional.**

En la mayoría de las **normativas autonómicas** se

“Si se quieren evitar problemas, es recomendable alquilar directamente a conocidos sin publicidad en plataformas electrónicas”

prohíbe el **alquiler por habitaciones**. Pero los tribunales han anulado esta prohibición en **Canarias**, y tras ello, **Galicia** ha precisado que el alquiler de habitaciones no está afectado por la regulación de las viviendas vacacionales. **Andalucía** y **País Vasco** contemplan el alquiler de habitación siempre que en la casa habite el mismo propietario. La normativa **cata-**

lana y **cántabra** no lo regula. Por otro lado, tanto en **Asturias** como en **Baleares** está prohibido el alquiler vacacional de pisos en bloques de edificios. Algunos reglamentos están siendo objeto de impugnación en los tribunales por contravenir la libre competencia.

El **Tribunal Superior de Justicia de Madrid** anuló el 30/5/2016 la **limitación** del Decreto madrileño que imponía una duración **mínima de cinco noches** para estos alquileres. El **TS de Justicia de Canarias** ha anulado (21/3/2017) la prohibición en Canarias de **alquilar en edificios** situados en suelos turísticos o en urbanizaciones mixtas residenciales y turísticas, lo que excluía de facto a la mayoría de propietarios. Este alquiler tampoco es posible allí donde exista una **prohibición urbanística**. Así, la ciudad de **Barcelona** mantiene congelada la concesión de nuevas autorizaciones: si no tiene licencia, no puede alquilar ●



**Si eres #AFColegiado,
que no te confundan
con un intruso,
¡identifícate!**

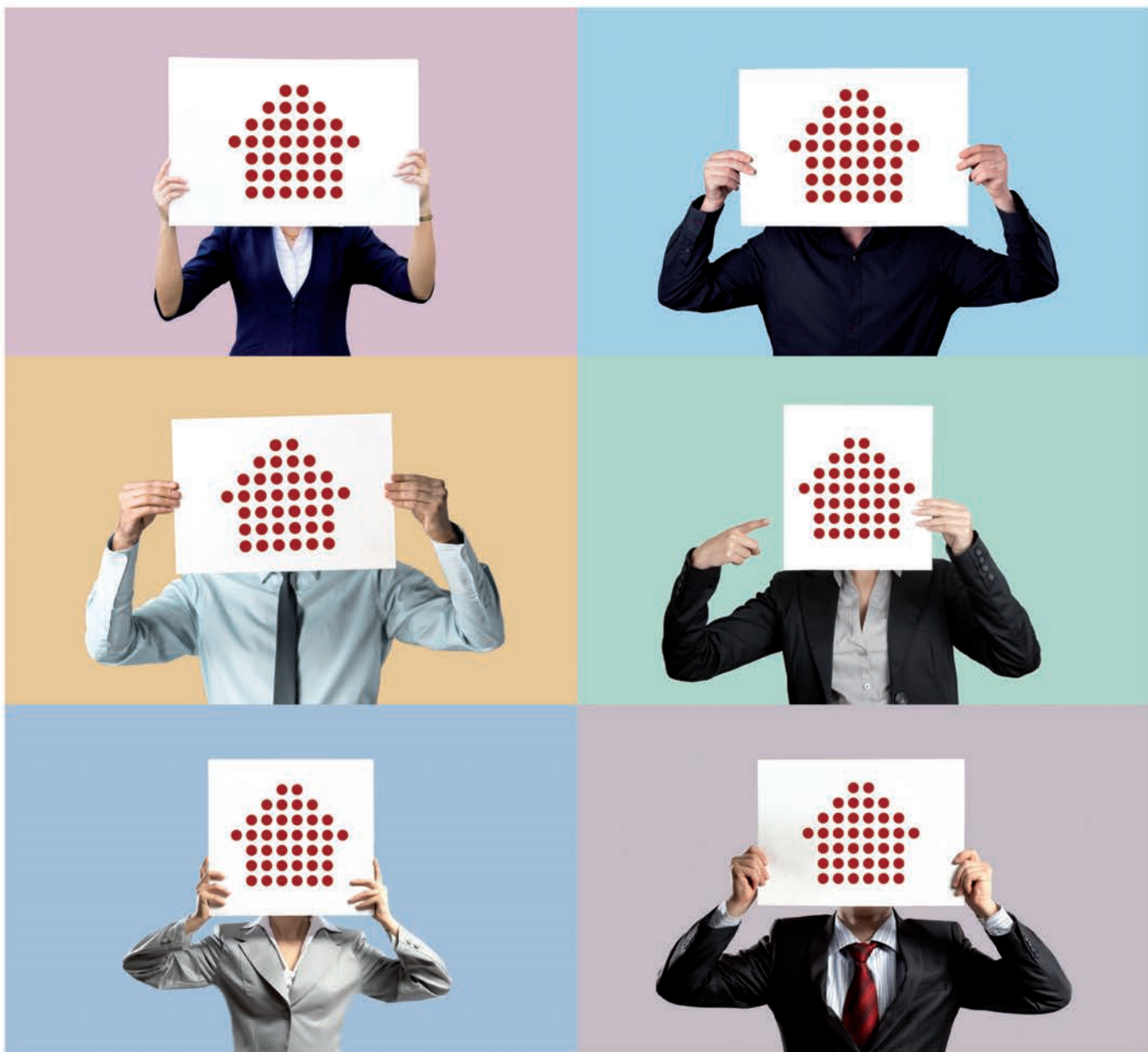
Utiliza la Imagen Profesional



**Administrador
Fincas
Colegiado**

JUNTOS, MÁS QUE 15.000

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000



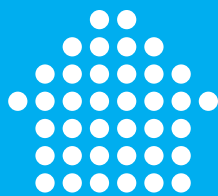
**La Imagen Profesional nos identifica
¿Te vas a quedar al margen?
¡Usa tu marca!**



Administrador
Fincas
Colegiado

JUNTOS, MÁS QUE 15.000

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000



¿Está obligado el Administrador de Fincas a entregar el certificado si el comunero se niega a pagarle?

La cuestión que nos planteamos es qué ocurriría en el caso de que el comunero se negara a abonar el importe del certificado por entender que es obligación del Administrador de Fincas expedirlo y sin cobrarlo. En este caso podríamos plantearnos si éste podría no entregar el certificado al comunero amparado en que por un lado no hay cláusula contractual con la comunidad que le impida cobrarlo y en segundo lugar, que se trata de una petición ajena y al margen de su actividad laboral con la comunidad.

VICENTE MAGRO SERVET
Magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid

Sin embargo, la respuesta correcta, jurídicamente, entendemos que es que a tenor de la redacción del art. 9 LPH -EDL 1960/55- antes vista, el Administrador de Fincas **debe expedirlo**, ya que la Ley señala que “La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario”. Ello no deja mucho campo de juego a la posible negativa del Secretario-Administrador a entregarle el certificado además de que luego el **notario también lo va a exigir**. Entendemos, pues, que para evitar posibles **reclamaciones judiciales por posible no ejecución de la compraventa**, y que el comprador se echara atrás, que el Secretario-Administrador de fincas expida el certificado, aunque con carácter previo le haya exigido el pago. Incluso en el mismo día en el que se lo interesa le comunique **el importe de su expedición**, a fin de que cuando vaya a recogerlo lo abone en el acto. Por ello, el Administrador de Fincas debe entregarlo en el **plazo fijado**, y si el vendedor no lo ha pagado tendrá acción para reclamarlo por la vía judicial.

Algún sector doctrinal se plantea que el Administrador de Fincas no está obligado a expedirlo si el comunero se niega a pagarlo apuntando que al no ser una obligación por contrato debe cobrarlo antes. Pero nótese que lo que la LPH **sí que establece es la obligatoriedad de su expedición**. Cuestión distinta es la del **cobro** y la naturaleza del **vínculo** del Administrador con la comunidad en la que está excluida esta relación privada entre éste y los comuneros que venden sus inmuebles.

ESTÁ OBLIGADO A EXPEDIRLO

El Administrador está **obligado a expedirlo**, aunque en cualquier caso de no hacerlo no se trataría de un **incumplimiento contractual**, ya que entre comunero y el profesional no hay un vínculo que a este le obligue a expedirlo, sino es previo pago del mismo. Se daría la misma situación si un profesional liberal exigiera a un cliente el pago

previo de una suma de dinero por un encargo de trabajo, de no abonarlo antes se negara a realizar ese trabajo, ya que estaría en su derecho.

Pero aunque todo lo que rodee a esta relación entre Administrador de Fincas y el comunero que vende quede al margen del vínculo con la comunidad, y, por ello, no sea causa de **remoción que se niegue a expedirlos**, sí que podría acarrearle problemas con el **vendedor** por su no expedición, ya que la LPH le obliga a hacerlo. Cuestión distinta es que tenga derecho a cobrarlo. Vemos que se trata de una cuestión compleja, porque en el caso de cualquier profesional liberal - piénsese en un abogado, ingeniero, arquitecto-, podrían negarse a no entregar un informe o trabajo encargado si no le pagan por adelantado, aunque sea una provisión de fondos, pero en ese caso se trata de una **cuestión compleja en donde existe la obligación de entregar el certificado y el derecho a cobrarlo**. Pero no este último solo y si no se paga no se entrega conforme hemos analizado.

REMOCIÓN CONTRATO

¿Podría actuar la comunidad contra el Administrador de Fincas que desea cobrar por la expedición de certificados de deuda? A colación con lo expuesto también nos planteamos si la comunidad podría actuar contra el Administrador de Fincas por querer cobrar este los certificados de deuda que expida, a lo que debemos asegurar que en modo alguno es causa para aplicar la **remoción del contrato y no es justa causa para ello**.

Hemos señalado que el Administrador de Fincas no tiene un derecho a negarse a expedirlo si no cobra por la expedición del certificado, pero si lo entrega y **expide factura para cobrar y no lo paga el vendedor, el Administrador de Fincas podría acudir al proceso monitorio** para reclamar la deuda al tratar en el art 812 y ss LEC -EDL 2000/77463- sobre los documentos que permiten acudir a este proceso entendiéndose que este sería un documento perfectamente encuadrable en el citado precepto.

Al mismo tiempo, **el certificado de deuda solo puede expedirse por el Secretario-Administrador**. No puede emitirse por otro órgano de la comunidad. Ni el presidente ni cualquier otro pueden emitirlo. Carecería de validez en caso contrario o en el de negativa a pagar el comunero y que el Administrador no se lo quiera expedir.

LA COMUNIDAD NO PUEDE ACTUAR CONTRA EL ADMINISTRADOR

En cualquier caso, **la comunidad no podría actuar contra el Administrador** y removerle del



La solicitud de la expedición del certificado de deuda por motivos distintos al del art. 9 LPH en casos de compraventa.

¿Está obligado el Administrador a expedirlos si no cobra antes? Esta es una cuestión **interesante**, ya que en ocasiones algunos comuneros interesan al Administrador de Fincas que les expida un **certificado de deuda** para conocer lo que **adeudan**. Por ello, la pregunta es si puede un **moroso exigir al Administrador de Fincas que le entregue un certificado de deuda** cuando quiera, sobre todo si es un propietario con muchos inmuebles.

La respuesta debe ser negativa. Ningún moroso tiene derecho a exigir al Administrador que le certifique lo que debe. **En cada junta se aprueba la liquidación de la deuda y debe conocerlo cada año.** En cada cierre de acta consta la deuda anual y a este debe atenerse. Puede que en un caso concreto un deudor lo reclame por un tema de **controversia**, pero la habitualidad en reclamación de un certificado de deuda para ver qué tiene que pagar un deudor - y más si tiene varias propiedades- no está reconocido en la ley ya que el certificado solo se expide, y cobrándolo, en caso de **venta**. En este caso podría advertirse al comunero que reclama el certificado que se cobrará por suponer un trabajo adicional del Administrador al que no está obligado ni tan siquiera a expedirlo, ya que aquí sí que es cierto que ningún precepto de la LPH exige al secretario que expida certificados de deuda, salvo el supuesto del art. 9 LPH -EDL 1960/55- antes visto y en el art. 21 LPH para efectuar la reclamación de gastos de comunidad.

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



cargo por negarse a entregar el certificado o querer cobrar al comunero, ya que no es su obligación, salvo que, y esto es importante, que **la comunidad** haya incluido en el contrato con el Administrador de Fincas la **obligación de expedir** los certificados de deuda. Sin embargo, y a **sensu contrario** lo que se recomienda es que cuando los administradores de fincas firmen los contratos con la comunidad, aspecto siempre recomendable, incluyan la cláusula de que la emisión de los certificados de deuda por el **Secretario Administrador** será abonado por el comunero que se lo interesa “particularmente”. Y ello, porque daría más fuerza al profesional de la administración de fincas a la hora de demostrar al comunero que debe pagar por su expedición, y ante la posible **reclamación judicial** sería, también, una prueba contundente para acreditar el derecho de crédito.

DERECHO DE COBRO

Trataremos ahora la obligación de expedición del certificado y su derecho al cobro dependiendo de si el Administrador de Fincas es Secretario y si no lo es. Esta cuestión ha sido planteada en diferentes foros de estudio sobre la LPH habida cuenta que es un tema de gran interés para los administradores de fincas.

Deben distinguirse dos situaciones bien distintas:

- **Existe Secretario de la comunidad con independencia del Administrador de Fincas.**
- **No existe Secretario de forma aislada y estas funciones las asume el Administrador de Fincas.**



CONCLUSIONES

- 1.- El Secretario-Administrador de Fincas tiene derecho a cobrar por la emisión del certificado de deuda interesado por un comunero que desea vender su inmueble.
- 2.- Se **recomienda** que el **Administrador de Fincas** incluya en sus contratos con las comunidades que estos certificados se cobrarán al suponer una actuación al margen del vínculo con la comunidad, a fin de clarificar este tema con los comuneros que pudieran alegar que no quieren pagar.
- 3.- El Administrador de Fincas debe expedir el certificado de deuda aunque el comunero se niegue a pagarlo.
- 4.- En este caso, se procederá luego a la **reclamación judicial por el importe de la emisión del certificado**.
- 5.- En cualquier caso, la comunidad **no podría remover** al Administrador de Fincas si este se niega a expedir certificados si no cobra, pero asume un riesgo por las posibles responsabilidades que se puedan derivar por su no emisión. Se trata de una actuación “privada” del Administrador de Fincas con el comunero que desea vender.
- 6.- El único caso en el que **no podría cobrar sería en el de que fuera solo Administrador de Fincas y no Secretario** y este se lo ordenara como actuación de la comunidad.
- 7.- Se aconseja una **reforma legal de la LPH en el art. 9 -EDL 1960/55-** por la que en los casos de compraventa de inmuebles los compradores deduzcan del importe de la venta a los vendedores la suma que conste en el certificado de deuda; cantidad que retendrán para entregarla a la comunidad para satisfacer el importe de la deuda que consta en el certificado de deuda, a fin de que las comunidades de propietarios siempre puedan garantizarse el cobro de sus deudas en el caso de las transmisiones de inmuebles.

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

“El Administrador de Fincas solo puede entregar un certificado, no cualquier otro documento, y en todo caso que se expide para la venta del inmueble, porque es el único supuesto en que así lo exige la Ley”

En el primer caso, la petición será presentada al **Secretario de la comunidad**, por lo que éste a su vez reclamará estos datos al Administrador de Fincas. Este último, pues, recibe la orden del Secretario de la comunidad y entendemos que **está incluido** dentro de las actividades a que está obligado el Administrador de Fincas por su **vínculo contractual** con la comunidad, ya que la petición realmente surge desde dentro, aunque ello venga precedido de una petición de un particular.

En el segundo caso la situación es bien distinta, aunque pueda no parecerlo, ya que el **particular** se dirige al Administrador de Fincas para interesarle la expedición de una **certificación** a la que **no está obligado** en su vínculo con la comunidad, aunque sí por la ley, pero ello es lo que le da **derecho a cobrarlo**. Entendemos, con ello, que se realiza un **arrendamiento de servicios que devenga el pago de este servicio**, por lo que es perfectamente legítimo que en estos casos se reclame una cantidad por la realización de este servicio que interesa un particular al Administrador directamente.

¿Y SI NO LO ABONA?

Ahora bien, como hemos expuesto, el **Administrador no podrá negarse a entregar el certificado en el caso de que el particular se niegue a abonar la expedición del certificado**. Lo que éste deberá hacer en este caso es reclamar judicialmente el impago por el procedimiento correspondiente. Así, este podría ser el **monitorio**, ya que se

dan los requisitos establecidos en el art. 812 -EDL 2000/77463-. Al haberse efectuado la petición por escrito el Administrador debería exigirle al particular la firma del recibí del certificado emitido, con el que el Administrador podría acudir al monitorio para reclamar este importe. También podría acudir al **declarativo**, que sería un juicio verbal al no poder superar la expedición de este certificado, evidentemente, la suma de 6.000 euros.

Por último, señalar, como venimos manteniendo, que desde nuestro punto de vista la obligación que el art. 9.1, e) LPH -EDL 1960/55- impone al Administrador de Fincas de expedir el **certificado de deuda comunitaria** no queda incluido dentro del **vínculo contractual** existente entre la Comunidad y el profesional, ya que se trata de un servicio que se presta al comunero fuera de la relación contractual del Administrador. En este último caso se trata de su verdadera actuación dirigida a proteger los intereses y buena gestión de la Comunidad, pero fuera del mismo y cuando en este caso actúa como verdadero Secretario que certifica una determinada actuación concreta, cual es la deuda que mantenga el transmitente con la Comunidad, ello no deja de ser una relación directa entre comunero y Administrador de Fincas fuera de su condición y vínculo con la Comunidad, por lo que es esta situación la que justifica que se trate de un concepto que devenga **retribución por el comunero** en virtud de una exigencia legal que le requiere la acreditación de su débito o cumplimiento en materia de gastos de comunidad.

Señalar, también, que el Administrador de Fincas solo puede entregar un certificado, **no cualquier otro documento**, y en todo caso que se expide para la **venta del inmueble**, porque es el único supuesto que así lo exige la ley, pero en **ningún otro caso le exige la Ley** al Administrador de Fincas que extienda documentos con objetivo distinto al del art. 9 LPH -EDL 1960/55- por lo que es la única forma válida para el fin previsto en el art. 9 LPH, no sirviendo otro documento que no reúna estas características recogidas en el art. 9 LPH ●

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
www.myopen.es

 uencher
solutions

Exclusivo Administradores de Fincas Colegiados en España

Plazo de prescripción de la acción para reclamar un elemento común

Con base jurisprudencial, se analiza el criterio dominante sobre el plazo de la prescripción de la acción para reivindicar un elemento común –“espacio común”- ocupado por uno de los propietarios de un edificio constituido en régimen de Propiedad Horizontal.

INMACULADA CASTILLO

Abogada

Se analizan, por orden de antigüedad, dos sentencias, una dictada por la AP Baleares -Sección 4ª- de 29 mayo de 2012 y otra, más reciente, por el Tribunal Supremo de 14.09.2016.

En la **Sentencia AP Baleares** -Sección 4ª-, de 29.05.2012, el supuesto enjuiciado, a modo de resumen, era el siguiente:

A) Las **propietarias** de unos **locales comerciales** donde tenían instalado un restaurante habían venido **ocupando espacios comunes**.

B) Además de la ocupación con mesas y sillas, también se ocuparon zonas comunes mediante una **estructura acristalada**, alterando con el cerramiento el estado de la **fachada** exterior.

C) Que el cerramiento y la ocupación se habían realizado **sin la autorización** de la Comunidad de propietarios.

D) El cerramiento llevaba construido más de **veinte años**.

E) Se solicita por la Comunidad la **demolición** de lo construido así como la reivindicación de la zona ocupada.

La Sentencia dictada por el Juzgado que conoció en primera instancia, le dio la razón a las propietarias del restaurante, considerando la prescripción de la acción para reivindicar un elemento común ejercitada por la Comunidad, pues según la decisión del Juzgado, el plazo de prescripción para tales acciones era de **quince años** del artículo 1964 del Código Civil, **tiempo** que se había **superado** entre la ocupación del espacio común y la interposición del procedimiento judicial por la Comunidad de Propietarios.

PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES

Presentado **recurso de apelación** por la Comunidad de Propietarios, la Audiencia Provincial, dicta nueva Sentencia que corrige el criterio del Juzgado y establece lo siguiente:

“Las acciones por las que la Comunidad reclama la restitución de cualquier elemento común a su estado anterior es de carácter real y por tanto el plazo de prescripción aplicable a las mismas es el de treinta años”



- El artículo **1964 del Código Civil** -esgrimido por la primera sentencia- regula la prescripción de las acciones personales carentes de plazo expresamente establecido, fijándolo en quince años.

Se ha de indicar que el **artículo 1964 Código Civil ha sido modificado**, por lo que a partir del **7 de octubre de 2015**, el plazo de prescripción pasa de quince a **cinco años**.

- Sin embargo, dicha prescripción de quince años **no es aplicable** al supuesto que nos ocupa por cuanto el plazo de prescripción que debe operar es el de los **treinta años** regulado en el artículo 1.963 del Código Civil para el ejercicio de las **acciones reales**.
- En el presente caso, la Comunidad ha ejercido dos acciones, una personal contra las demandadas -dueñas del restaurante- para que **demuelan la estructura**, acción que estaría ciertamente **prescrita** al llevar la obra más de **quince años** construida -con la actual reforma del Código civil serían **cinco años**-. Pero, además, la Comunidad ha ejercido una acción **reivindicatoria**, en su calidad de propietaria de la zona común ocupada por la estructura levantada, interesando la **restitución** de tal posesión frente a la privación posesoria ejercitada por las demandadas, con infracción de los artículos 394 y 397 del Código Civil.

- Nos hallamos ante una **acción real** de restitución a la Comunidad, propietaria del terreno, del **derecho de posesión** y uso compartido de la zona comunitaria, frente a las demandadas, copropietarias poseedoras que utilizan en **exclusiva** tal derecho de uso, excluyendo a los demás en beneficio del negocio de aquellas.
- Pese a la **tolerancia tácita** mostrada por la Comunidad a lo largo del tiempo, sin embargo, **no existe prescripción** de la acción para reivindicar un elemento común, pues la acción no está prescrita al no tratarse de una **acción personal sino real**, y requerir, por lo tanto, del plazo de **treinta años** para su prescripción -art. 1963 Código Civil-.
- Se dicta nueva sentencia por la que se acuerda **condenar** a las demandadas a que **retiren** a su costa la **estructura construida** y además a que **cesen en el uso exclusivo** de la referida zona y a permitir su uso por los demás propietarios del inmueble.

PLAZO PRESCRIPCIÓN: TREINTA AÑOS

El supuesto enjuiciado por esta reciente Sentencia del **Tribunal Supremo** -Sala 1ª- Sentencia 14.09.2016, es el siguiente:

A) La Comunidad interpone acción para la **supresión** de las conducciones de **desagüe** que fueron instaladas por los propietarios demandados en el **forjado superior del garaje del edificio**, mediante perforación en varios puntos, con la finalidad de dotar de una red de saneamiento a sus respectivos locales comerciales.

B) Se solicita en la demanda la condena de los demandados a la **reposición** del elemento común al estado en que se encontraba antes de la realización de las mentadas obras.

C) Los demandados alegan principalmente:

- **La excepción de prescripción**, por entender que el plazo para el ejercicio de la acción era de quince años y había transcurrido ya en el momento de interposición de la demanda.

- **Que los actuales propietarios de los locales** no habían sido los que instalaron esa conducción de desagüe, sino los anteriores dueños de estos locales.

- Tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia Provincial **estiman** las peticiones de la Comunidad de propietarios.

- Los demandados recurren al **Tribunal Supremo** por la contradicción existente entre la posición mantenida por distintas Audiencias Provinciales sobre la naturaleza real o personal de la acción entablada.

¿QUÉ DICE EL TRIBUNAL SUPREMO?

• La acción entablada por la Comunidad de propietarios pretende obtener una condena de los demandados a reintegrar a su estado anterior el **forjado que cubre el sótano** y que ha sido alterado para pasar a través del mismo ciertas conducciones de desagüe. De ahí que el carácter real de la acción resulte indiscutible.

• Lo característico de la acción real es que propor-

“Es indiferente que haya sido o no el demandado el autor de la ocupación ilícita, pues al adquirir el local lo hace exclusivamente con los derechos que le corresponden según el título constitutivo”

ciona al titular de un derecho de tal clase la facultad de dirigirse judicialmente, y de manera directa, al bien o la cosa que es objeto de su derecho. La acción personal responde a una relación jurídica entre personas de modo que únicamente puede dirigirse la acción contra el obligado o, en su caso, contra quienes traigan causa de él.

• En este caso se trata de la **ocupación de un espacio** -del que es titular la Comunidad- para crear una **servidumbre de desagüe** a favor de unos locales que no gozaban de tal derecho según la **escritura de constitución** del régimen de propiedad horizontal, por lo que la naturaleza real de la acción comporta que sea el propietario actual del local quien esté legitimado pasivamente para soportar la acción y le compete la obligación de reintegrar el elemento común a su estado anterior sin perjuicio para la comunidad de propietarios.

• Es indiferente que haya sido o no el demandado el autor de la ocupación ilícita, pues al **adquirir el local** lo hace exclusivamente con los **derechos** que le corresponden según el título constitutivo sin que una situación de puro hecho creada unilateralmente por un **propietario anterior** pueda beneficiarle frente a la comunidad.

• Por las razones anteriormente expresadas esta Sala considera que las acciones por las que la comunidad reclama la restitución de cualquier elemento común a su estado anterior frente al titular del elemento privativo que pudiera beneficiarse de dicha alteración, es de **carácter real** y por tanto el **plazo de prescripción aplicable** a las mismas es el de **treinta años** establecido en el artículo 1963 Código Civil ●



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



El tipo de IVA del ascensor para personas con discapacidad

En este artículo se analiza a qué tipo de IVA se sujeta la instalación de un ascensor por una Comunidad de Propietarios cuando viven personas con movilidad reducida o con discapacidad.

J. A. RUIZ SAINZ-AJA

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

Esta duda está resuelta de manera reiterada por la Dirección General de Tributos y por la Agencia Tributaria en su INFORMA (consulta 131692).

Veamos las consultas y las respuestas.

La entidad consultante va a **instalar un ascensor en un edificio de viviendas**, que no es de nueva construcción, que será utilizado por **personas discapacitadas** y también por personas sin discapacidad. ¿Cuál es el tipo impositivo aplicable a las obras de instalación de un ascensor para la comunidad de propietarios de un edificio de viviendas en uso?

“El artículo 91, apartado 1, número 6º de la Ley 37/1992, dispone que se aplicará el tipo impositivo

“La instalación de un ascensor en un edificio ya construido se sujetará siempre al tipo general -hoy 21%-, salvo que su destino principal sea suplir deficiencias humanas”

del **7 por ciento** a las entregas, adquisiciones intracomunitarias o importaciones de los aparatos y complementos, incluidas las gafas graduadas y las lentillas que, por sus características objetivas, sean susceptibles de destinarse esencial o principalmente a suplir las deficiencias físicas del hombre o de los animales, incluidas las limitativas de su movilidad o comunicación.

Un ascensor normalizado industrialmente por sus características objetivas no está especialmente diseñado para el uso de personas con minusvalía o movilidad reducida sino que es para su uso general por los propietarios de una comunidad en régimen de propiedad horizontal y, por tanto, no es susceptible de destinarse esencial o principalmente para suplir las deficiencias de movilidad a que se hace referencia en el escrito de consulta.

En consecuencia, **tributará por el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo impositivo del 16 por ciento** la entrega con instalación de un ascensor normalizado industrialmente a una Comunidad de propietarios, aunque en dicha Comunidad residan personas minusválidas, todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del tipo impositivo del 7 por ciento a las obras de albañilería precisas para la instalación de dicho ascensor en los términos previstos en el artículo 91.1.2.15º de la Ley 37/1992 como se indica en el siguiente apartado”

APLICACIÓN DEL TIPO REDUCIDO

La consulta V2513-08 se refiere a “aparatos” a los



que es de aplicación el tipo reducido. Por esta razón es de especial interés.

Tipo aplicable a una **plataforma sube-escalera, plata salva-escalera, plataforma elevadora vertical sin cabina y a una elevador para interior** y exterior y otros.

“a) Tributarán por el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo impositivo del **7 por ciento**, las entregas de los siguientes artículos objeto de consulta, dado que, por sus características objetivas, son susceptibles de destinarse esencial o principalmente a suplir las **deficiencias del hombre**:

Silla de ruedas normal (SQUILLO 400 CLASSIC), Silla de ruedas eléctrica (ENIGMA), Silla sube-escaleras (LIFTKAR PT), Silla Elevadora sube-escalera (Simplicity serie 950), Plataforma salva-escaleras (VIMEC V64), y Plataforma elevadora vertical sin cabina (VIMEC A20).

c) En lo que se refiere a los **aparatos elevadores** para interior o exterior (VIMEC E06 y E08) objeto de consulta que pueden ser usados por **personas minusválidas**, o no, tributarán por el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo impositivo reducido del **7 por ciento** la entrega e instalación de ascensores en edificios destinados a **viviendas**, siempre

y cuando tales obras se realicen durante la fase de **construcción o rehabilitación de las viviendas** y sean consecuencia de contratos formalizados directamente entre el promotor de la construcción o rehabilitación y el instalador de los ascensores.

En el caso de que la entrega e instalación del ascensor no se realice en las condiciones reseñadas en el párrafo anterior, dicha operación tributará por el Impuesto sobre el Valor Añadido al **tipo del 16 por ciento**, todo ello sin perjuicio de la posible aplicación del tipo impositivo del 7 por ciento a las obras de albañilería precisas para la instalación de dicho ascensor en los términos previstos en el artículo 91.uno.2.15º de la Ley 37/92.

CONCLUSIÓN

Atendiendo a estas consultas la respuesta a la duda planteada es sencilla: la instalación de un **ascensor** en un edificio **ya construido** se sujetará siempre al tipo general (hoy 21%), salvo que su destino principal sea suplir **deficiencias humanas**.

Aquellos que sigan teniendo dudas al respecto, les sugiero que visualicen los modelos a los que la Dirección General de Tributos considera de aplicación el tipo reducido ●

Y seguimos con el IVA...

Empresarios y profesionales que pueden deducirse el IVA soportado por las comunidades de propietarios.

J. A. RUIZ SAINZ-AJA
Gestión Económica de las Ayudas a la Vivienda de la CCAA de Cantabria

La deducción del IVA soportado por las Comunidades de Propietarios es una posibilidad que habitualmente **pasa desapercibida para algunos propietarios que, además, son sujetos pasivos del IVA**, estos es, son profesionales o empresarios cuyas actividades se desarrollan en el edificio que su actividad.

Veamos un ejemplo. Supongamos que una comunidad de propietarios decide acometer la **reforma del portal y fachada**, correspondiendo a las 8 viviendas y 2 locales comerciales una derrama extraordinaria de 7.910 euros cada uno. Los locales comerciales están arrendados y 7 viviendas son destinadas a **domicilio** por sus propietarios mientras la otra se destina a **despacho profesional** de abogado de su propietario, quien tiene su domicilio en otra vivienda. Las obras que tienen un coste total de 79.100 euros, se distribuyen de la siguiente forma: 60.000 euros más IVA (10%) corresponden al contratista que ejecutará las obras (66.000 euros), 10.000 euros más IVA (21%) corresponden al aparejador que dirige la obra (12.100 euros) y 1.000

“La cuestión que se plantea es la deducción del IVA soportado en la reforma por los propietarios de los locales comerciales y por el propietario del despacho profesional”

euros a la licencia de obras concedida por el ayuntamiento.

La cuestión que se plantea es la **deducción del IVA** soportado en la reforma por los propietarios de los **locales comerciales** y por el propietario del **despacho profesional**.

Hace unos meses publiqué un artículo sobre la cuestión, entrada que se publicó en el nº 172 de la Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de fincas de España (CGCAFE) con muy buena acogida.

PROCEDIMIENTOS FORMALES

Hoy vuelvo sobre la cuestión porque hay novedades. En concreto, las consultas de la **Dirección General de Tributos V2058-16 y V3307-16 han venido a suavizar los requisitos formales necesarios** para la deducción, introduciendo un nuevo mecanismo de acreditación del IVA soportado a través **la certificación de la factura por parte del Administrador de la comunidad de propietarios**.

Después de estas consultas, los procedimientos formales para la deducción del IVA soportado son tres:

Primero. Si en las **facturas que documentan las operaciones** de entregas de bienes y prestaciones



de servicios cuya destinataria sea la comunidad de propietarios **se consigna, en forma distinta y separada, la porción de base imponible y cuota repercutida a cada uno de los propietarios con derecho a la deducción**, éstos podrán deducir el Impuesto que les ha sido repercutido, siempre que se trate de empresarios o profesionales y se cumplan los demás requisitos para efectuar la deducción, de conformidad con lo previsto en los artículos 92 y siguientes de la Ley 37/1992.

Segundo. Los miembros de una comunidad de propietarios que por sí misma no tiene la condición de **empresario o profesional**, que sí tengan dicha condición, podrán deducir las cuotas soportadas por las adquisiciones de bienes y servicios efectuadas a través de la citada comunidad, para lo cual deberán estar en posesión de un **duplicado de la factura expedida a nombre de aquella**, aunque en la misma no consten los porcentajes de base imponible y cuota tributaria que les corres-


pondan en función de su participación en la comunidad. Dichos porcentajes podrán acreditarse mediante otro tipo de documentos (escritura de división horizontal y obra nueva, estatutos de la comunidad, etc.).

Tercero. A estos solos efectos será válido que los comuneros estén en posesión de una **copia de la factura original emitida a nombre de la comunidad y que dicha copia sea certificada o diligenciada por el Administrador de la referida comunidad de propietarios.**


Esta alternativa, **excepcional**, y que trae su causa de la jurisprudencia comunitaria, únicamente se considera ajustada a derecho en la medida en que **la comunidad que aparece como destinataria en la factura no tiene la condición de empresario o profesional**, de forma que no cabe, en ninguna medida ni cuantía, la deducción por ésta de las cuotas que soporta.




!!! 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?

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

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

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
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

gasNatural 
fenosa

Hecho y dicho

ESPECIAL

HACIA UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Propuestas de la nueva Ley que directamente inciden en la protección de los copropietarios como consumidores o usuarios de los servicios del Administrador de Fincas: establecimiento de requisitos para el ejercicio profesional.

JOSE ARTURO PÉREZ MIRALLES

Abogado. Doctor en Derecho.

Miembro de la Comisión de Legislación y Mediación del CGCAFE.

Protección del propietario consumidor que el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, a través de una propuesta de nueva Ley de Propiedad Horizontal inspirada en parte en recientes modificaciones legislativas como la del Código Civil Catalán, y con objetivo **no sólo de mejorar el ejercicio profesional** sino al mismo tiempo velar por los **derechos de los consumidores y/o usuarios**, quiere reflejar en la propia norma mediante el establecimiento de unos **requisitos mínimos** para el ejercicio profesional que aseguren al **usuario de sus servicios** que el Administrador de **Fincas posee una formación adecuada y conocimientos suficientes para el ejercicio del cargo**, así como también la concurrencia de unas garantías que respondan de su ejercicio profesional.

A tal fin, se establece en la nueva norma la posibilidad de que la comunidad pueda encargar la administración a un profesional externo, contratado a tal efecto, que deberá cumplir en atención a los **derechos del consumidor o usuario de sus servicios**, esto es, en atención a los derechos de los comuneros, con la **titulación y cualificación legalmente reconocida**, y con los requisi-

tos exigibles en cada momento en cuanto a garantías y seguros correspondientes.

Con ello, el CGCAFE no se conforma con la previsión genérica contenida en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE núm. 283 de 24 de Noviembre de 2009), y en particular con las previsiones contenidas en su artículo 21 en relación a **seguros y garantías de responsabilidad profesional**, en particular las que se refieren a la suscripción de **seguros de responsabilidad civil profesional** e información que ha de proporcionar el prestador del servicio a sus destinatarios en cuanto a las normas de acceso a la profesión, sino que traslada a la propia norma especial, que directamente les contempla, tales exigencias y previsiones.

Modificaciones dirigidas a mejorar el ejercicio profesional del Secretario-Administrador, y de otros profesionales, también en protección de los derechos de los copropietarios.

A) En relación al Secretario-Administrador de Fincas:

- **Regulación del uso de las nuevas tecnologías en las comunicaciones, y en la asistencia a Juntas y remisión de actas.**

“Se regula en detalle no sólo el contenido y firma del acta, como lo hace la regulación actual, sino también se fija con claridad en interés de los copropietarios, especialmente de los ausentes, un plazo de remisión del acta”



Se contempla que las convocatorias, citaciones y notificaciones podrán hacerse por **correo postal** a una dirección dentro del **territorio nacional**, por **correo electrónico designado al efecto por el propietario**, o bien por cualquier otro medio de comunicación, siempre que garantice su autenticidad y contenido. Y que, en su defecto, se remitirán al elemento privativo del titular.

Además, la convocatoria podrá publicarse con la misma anticipación en el tablón de anuncios o lugar visible habilitado al efecto, produciendo esta notificación todos los efectos si la otra no llegara a buen fin.

Su justificación reside en la necesaria previsión legal de **incorporar a las nuevas tecnologías a la Ley**, promoviendo así las mejoras en la comunicación, tanto a efectos prácticos, de rapidez, como de coste económico para la comunidad, pero siempre garantizando al máximo la seguridad jurídica de su contenido y recepción correspondiente.

Igualmente está prevista la posibilidad de que la comunicación del acta de las juntas de propietarios dentro de plazo, como a continuación se dirá, pueda realizarse, además de por correo postal al domicilio en España que tengan designado, o subsidiariamente al de la propia finca, a la **dirección electrónica facilitada voluntariamente por el propietario a tales efectos**.

-Remisión de Actas de las Juntas de Propietarios: fijación de plazo.

“Se propone eliminar el requisito de que el certificado se acompañe del visto bueno del Presidente cuando intervenga un Secretario-Administrador con cualificación profesional suficiente”

“La información que debe contener el certificado sobre el estado de deudas, no sólo se limitará a la deuda líquida, vencida y exigible, sino que se ampliará a las cuotas ya aprobadas en Juntas de Propietarios, y que consten en Acta”

Se regula en detalle no sólo el contenido y firma del acta, como lo hace la regulación actual, sino también se fija con claridad en interés claro de los **copropietarios**, especialmente de los **ausentes**, un plazo de **remisión del acta**, eliminando con ello la controvertida cuestión a que da pie la actual redacción del artículo 19.3 de la LPH de lo que ha de interpretarse por “cerrarse” el acta.

Así, se prevé que el acta se remitirá posteriormente a la celebración de la junta de propietarios a todos los propietarios en el plazo máximo de veinte días naturales.

-Certificados de deudas por gatos de comunidad: ampliación a cuotas futuras.

La información que debe contener el certificado sobre el estado de deudas, no sólo se limitará a la **deuda líquida, vencida y exigible**, sino que se ampliará a las **cuotas ya aprobadas en Juntas de Propietarios, y que consten en acta**, aun cuando no fueran todavía, en el momento de su solicitud, vencidas y exigibles.

Por razones de utilidad y efectividad del certificado, se considera que **debe ampliarse** éste a las **cuotas cuya exigibilidad** aplazada o futura son habitualmente aprobadas por las Juntas de Propietarios, como ocurre con las obras extraordinarias, y con el objetivo de que tal certificado responda realmente a la **situación económica y obligaciones** asumidas por sus titulares, si bien, y por seguridad jurídica, debe limitarse su exigi-

bilidad a aquélla que conste de forma explícita en las actas que se levanten de las juntas.

B) En relación a los Notarios en el momento de transmisión de los inmuebles: deber de información al adquirente de las consecuencias de exonerar al transmitente de su obligación de aportar el certificado de deudas.

Se mantiene en la propuesta del Consejo General la obligatoriedad contenida en la regulación actual, en su artículo 9.1.e, párrafo cuarto, de la LPH, de que el transmitente aporte la **certificación en la Notaria**, y la posibilidad de ser **exonerado** de esta obligación por el **adquirente**, pero tal exoneración llevará aparejada como consecuencia, y en todo caso, una responsabilidad frente a la Comunidad solidaria y personal del adquirente respecto a los gastos generales que eventualmente puedan adeudarse con fecha anterior a la transmisión, de lo que será especialmente informado en la Notaria en el momento en que así lo manifieste, recogándose además en la escritura.

La transmisión de los inmuebles con **deudas de comunidad** suponen una fuente de conflictos futuros para la Comunidad y el adquirente que, en muchas ocasiones, ignora la normativa en la materia, y la afección real del bien que adquiere. Afección real que abarca actualmente un período de tiempo importante (actualmente cuatro años, proponiéndose cinco) de forma que el nuevo propietario puede fácilmente verse desagradablemente sorprendido con una carga inesperada. El actual sistema del artículo 9.1.e, párrafo cuarto, de la LPH, que supone la constancia en la escritura de transmisión de la deuda que, en su caso, tenga el inmueble, con aportación del certificado del Secretario por el transmitente, no es satisfactorio.

Además de la ampliación de su contenido a cuotas futuras, como ya se ha dicho, el posible beneficio que supone la **información del adquirente** respecto a la posible deuda, eliminando cargas sorpresivas del inmueble objeto de adquisición,

queda eliminado fácilmente con la exoneración, sin más, de la obligación de aportación por parte del adquirente, circunstancia que es fácil que se produzca en la Notaría en la tesitura del adquirente de firmar, o tener que aplazar la operación por dicha circunstancia, no siendo exigible el certificado para la validez e inscripción de la escritura conforme a la Dirección General de Registros y Notariado. Además, nada modifica en cuanto a la responsabilidad personal frente a la Comunidad la existencia o inexistencia del certificado. Por las deudas anteriores a la transmisión sigue siendo responsable sólo el transmitente, que es normalmente quien va a desaparecer del ámbito de la Comunidad, sin perjuicio de sus pactos internos o de la carga real sobre el inmueble.

Por tales razones, si en los supuestos de no aportación del certificado se realiza de manera expresa dicha advertencia en la propia Notaría, y se le

hace explícita y personalmente responsable al adquirente frente a la Comunidad de la deuda anterior, aquél tomará una mayor conciencia de las consecuencias de sus actos, y hará un mayor esfuerzo en conocer en dicho momento la posible responsabilidad que está asumiendo, evitando con ello confusiones y problemas posteriores con la Comunidad en la que se integra. Y a ésta le evitará la necesidad de actuar indirectamente contra el nuevo titular por deudas anteriores a través de la traba del bien.

2) AUMENTO DE LAS COMPETENCIAS, OBLIGACIONES, RESPONSABILIDAD FRENTE A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR DE FINCAS COMO PROFESIONAL.

A) Presentación de la demanda monitoria por gastos de comunidad.



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

En los **procesos monitorios** se regula en la propuesta la posible intervención del Secretario-Administrador de Fincas profesional como facultado por la Junta de Propietarios para la exigencia judicial de la deuda comunitaria, con clara fijación del alcance de su intervención dentro del procedimiento, y con la inclusión de sus gastos en las costas procesales. Estas últimas fijadas conforme a criterios orientativos a los exclusivos efectos de la tasación de costas por el Consejo General, y conforme la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Colegios Profesionales, Ley 2/1974, de 13 de febrero, como gasto necesario y útil, con la correspondiente inclusión en tal concepto en el artículo 241.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El Consejo General entiende que el Administrador de Fincas con cualificación profesional suficiente ha de poder **intervenir en la reclamación judicial de la deuda como una faceta más del ejercicio profesional de la administración de fincas**, como hasta ahora viene regulado en la actual normativa, pero ha de tener su contraprestación económica prevista en la ley, y a cargo de quien haya provocado la situación de impago.

Además, debe evitarse la indeterminación de hasta qué momento procesal ha de llegar esa intervención, limitándose por principio a la petición inicial del procedimiento monitorio, evitando en el supuesto de no atenderse el requerimiento de pago realizado por el Juzgado continuar en funciones de representación o defensa de los intereses comunitarios, aplicando a partir de dicho momento las normas sustantivas y procesales generales en la materia, lo que le permitirá, en su caso, intervenir como testigo en el correspondiente contencioso.

B) Expedición de certificados de deuda y actas sin necesidad del visto bueno del Presidente.

Se propone eliminar el requisito de que el certificado se acompañe del visto bueno del **Presidente cuando intervenga un Secretario-Adminis-**

●

“El CGCAFE entiende que el Administrador de Fincas con cualificación profesional suficiente ha de poder intervenir en la reclamación judicial de la deuda como una faceta más del ejercicio profesional”

●

trador con cualificación profesional suficiente. Y de la misma manera, y con igual fundamento, la exigencia del visto bueno del Presidente. Tal complemento del Presidente puede tener sentido en los casos en que, quien realiza las funciones de Secretario, no es un profesional de la administración de fincas. Por el contrario, en los casos en que quien ejerce tal función es un profesional cualificado, el mantenimiento de la exigencia del visto bueno del Presidente supone un requisito innecesario a la vista de la intervención y consecuente responsabilidad profesional de aquél, que nada aporta, al tiempo que dificulta la implementación de sistemas o plataformas de elaboración digitales.

C) Asistencia a las Juntas de Propietarios.

La inasistencia del Presidente o secretario no impediría la celebración de la Junta, designándose a cualquier propietario entre los presentes para el ejercicio de dichas funciones. No así la asistencia del Secretario-Administrador, sin perjuicio de los supuestos de habilitación profesional ●

**¿Quieres conocer el resto de las propuestas?
Accede a: <https://afcolegiadosblog.com>**



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

comercial@gomezcontadores.com

CUENTA CON NOSOTROS



El color hace memorable la Marca

Los colores corporativos que identifican a una marca y a sus mensajes institucionales, contribuyen a que su imagen capte el interés de los públicos y fije su atención, comunicando los valores de identidad que más interesen y logrando que dicha marca sea reconocida, diferenciada y recordada.

ANA GUTIÉRREZ BALLESTEROS
Periodista

Todo diseñador gráfico tiene como máxima que la primera percepción sensorial llega a través de la vista y, por tanto, los **símbolos** que representan a una entidad atraen la mirada, gracias al estímulo que les proporcionan, principalmente, sus **colores corporativos**. Estos estímulos responden a las experiencias que previamente tenga cada persona, las emociones que les provoquen o la información que les transmitan. Así, los **colores** se convierten en **signos** y, como tales, tienen su propio significado, cumpliendo una importante función **comunicativa**.

Como elemento expresivo, **Joan Costa** realiza una variada clasificación de las funciones que cumple



el color, de las que hay que resaltar una aplicación **esquemática**, en la que el color se codifica, adquiriendo un valor propio y simbólico, lo que le aporta características psicológicas. Esta función se asocia directamente con los programas de **identidad corporativa** y con la señalización de espacios. **Marcos Terol** recomienda que la elección de los colores corporativos se realice buscando aquellos que puedan **transmitir la personalidad de la empresa**. También ha de tenerse en cuenta la impresión que puedan causar entre las personas a las cuales van dirigidos los mensajes y cómo van a reproducirse en diferentes soportes impresos. Estas recomendaciones vienen avaladas por el hecho de que más del noventa por ciento de las decisiones de compra se realizan gracias a los estímulos visuales.

El color en los logotipos

El bagaje cultural de una sociedad aporta simbolismos diferentes a cada color, siendo conocidos y compartidos por todos y generando respuestas más o menos positivas, que son objeto de algunos estudios sobre la conducta, por los que llega a hablarse de la “Psicología de los colores”.

Los diseñadores **Tamara Druetta** y **Erik Pettersen** mencionan reacciones contrapuestas para cada color, en función de la fuerza que posea cada uno de ellos. No obstante, existe determina-

“La elección de los colores corporativos se realice buscando aquellos que puedan transmitir la personalidad de la empresa”

do consenso con el resto de autores consultados, en cuanto a identidad corporativa: **El ROJO**, por su intensidad, se utiliza para llamar la atención y dar sensación de **fuerza, energía y liderazgo**, como es el caso de algunas compañías aseguradoras y entidades bancarias. **El AMARILLO**, por su comparación con el sol, transmite **calidez, optimismo, celeridad**. Tradicionalmente, está asociado a los servicios de correos y mensajería. **El NARANJA** surge de la combinación de los dos anteriores, tomando algunas de sus características, lo que le confiere un significado de **vitalidad, juventud, creatividad o cambio**. Lo utilizan las empresas de telefonía móvil. **El VERDE** representa la **Naturaleza, la armonía y la tranquilidad** y es frecuente que las empresas de suministros energéticos recurran a él, como demostración de ser negocios interesados en cuidar el medio ambiente. **El MARRÓN**, relacionado con lo terrenal, indica **simplicidad, sencillez, seriedad**, por lo que puede relacionarse con asuntos legales. **El AZUL** confiere un sentido de **autoridad, seguri-**

“El rojo, por su intensidad, se utiliza para llamar la atención y dar sensación de fuerza, energía y liderazgo”

dad, confianza, estabilidad y éxito. Es también muy utilizado por entidades bancarias, financieras y empresas relacionadas con las tecnologías de la información. El NEGRO denota poder, autoridad, seriedad, elegancia, distinción. Junto con el color **GRIS**, aparece frecuentemente en **instituciones educativas, empresas informáticas, marcas de automoción y artículos de lujo.** Por último, el **BLANCO**, está asociado a las actividades relacionadas con la **salud y con la alta tecnología.**

Reproducción de los colores

Otro aspecto a tener en cuenta es la reproducción del color como un fenómeno físico, percibido por el ojo humano, a través de radiaciones electromagnéticas. Así distinguimos en él dos propiedades. La primera, denominada síntesis aditiva de los “colores luz”, hace referencia a aquellos que están presentes en el espectro visible y cuya suma, a partes iguales, daría como resultado el color blanco. Sus colores primarios son el rojo, el verde y el azul –red/green/bleu (RGB)- y sus mezclas por porcentaje darían como resultado al resto de los colores. Su efecto puede comprobarse en el arcoíris pero, como señala **Lourdes Encinas**, también en los monitores de ordenador, o en las pantallas de cine y de televisión.

En la síntesis sustractiva se utilizan “colores pigmento” y su aplicación, a partes iguales, daría como resultado el color negro, dado que su superposición restaría las luces que inciden sobre una superficie. En las imprentas se aplican como tintas que se añaden en capas. Siguiendo con la explicación de **Lourdes Encinas**, para lograr impresiones con mayor definición –contraste de valor-

se agrega un pigmento negro, denominado llave (key). Así, los colores primarios serían el cian, el magenta y el amarillo, más el negro –cyan/magenta/yellow/key (CMYK).

Hoy en día, los **programas de nuestros ordenadores** permiten la utilización de porcentajes de color por síntesis aditiva (RGB), o sustractiva (CMYK). Al buscar un color determinado para un **objeto o una tipografía**, es posible personalizarlo, si se conocen las proporciones adecuadas. En algunas ocasiones, en la síntesis aditiva, se tienen en cuenta las principales propiedades del color, para ajustar el matiz deseado: tono (hue), saturación (saturation) y luminosidad (light), utilizando el modelo HSL, en este caso.

No obstante, la reproducción en diferentes soportes no resulta sencilla y, por este motivo, los manuales de **identidad visual corporativa** suelen facilitar las mezclas ya calculadas en el sistema Pantone, una guía de definición cromática en el que cada color tiene una numeración y unas siglas, en función del material sobre el que aplicará la tinta: diferentes tipos y texturas de papel, tejidos, plásticos y soportes serigrafiados, etc. Aunque este sistema suele facilitar el trabajo de selección, si es necesario acudir a los porcentajes de síntesis aditiva y sustractiva, en los buscadores de Internet se puede acceder fácilmente a “calculadoras de color”, incluyendo también aquéllos que son necesarios para la programación en el sistema HTML, utilizada en la **edición de páginas Web.**

Círculos cromáticos

Las dos formas descritas de reproducción –luz o pigmento-, tienen una representación gráfica a través de lo que se denominan círculos cromáticos. Tal y como señala Daniel Tena, para lograr un buen resultado con las posibles combinaciones, se buscará un efecto armónico, seleccionando colores de una misma gama, o bien, por contraste, buscando colores opuestos dentro del círculo. La elección de un buen efecto de contraste resulta más eficaz, siendo muy útil para jerarquizar contenidos ●

Área Seguros Consejo General

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?



902 808 268

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.

El Administrador, de la “Emoción” a la “Pasión”

JAIME SANTAMARÍA VEGA.

@jsantamariavega.

Formador. Experto en liderazgo y desarrollo de proyectos, mediación, motivación y comunicación.

“... Querido y apreciado “**Administrador**”, motivador, líder, director, psicólogo, coach, abogado, economista, director de recursos humanos, gestor, tramitador, educador, mediador de conflictos, comunicador, director de compras y ventas, comercial y formador; querido “**Administrador**”, me pongo en contacto por la presente para mostrarte mis más sinceras disculpas por las **noches de sueño** que te he quitado, por las objeciones y por las **quejas fuera de tono** y de tonalidad, por absorber tu energía, por pedirte que arreglaras **tú mismo el ascensor el domingo pasado**, por culparte de todas las goteras, cuando en realidad la gotera la tenía yo, perdón por el tiempo al teléfono que te quité cuando **yo no tenía nada que hacer**. Intenté humillarte en una junta y evidenciarte delante de los demás, así soy yo y te pido perdón por como soy; perdón por aquellas mañanas que pasamos sentados, juntos, uno frente a otro, yo, tu enemigo íntimo, yo, intentando discutir; y tú, con calma, y algo de karma, empatía y cierta asertividad, mirándome y respetando en silencio mis desatinos; también te pido perdón; ¡Ay si fuera posible volver atrás! De tu madre me acordé; ¡pobre mujer! Ni que fuera la culpable de mis **goteras, ruidos, grietas y humedades**. ¡Por Dios! ¡como soy! ¡no me puedo reconocer! Perdón por los milagros que te pedí, ahora que te pienso, te veo superior.

Me gusta contar mi experiencia, compartir mis retos y ser **transparente** con mis **logros** y con mis **errores**, ambos se han de reconocer, me gusta sentir que ayudo a los demás, me gusta sentirme feliz y disfruto cuando veo que mi equipo se levanta de la cama con las mismas ganas que yo para ir a trabajar; para que esto ocurra, primero hay que **amar** lo que hacemos y en segundo lugar **transmitirlo**.

Sentir felicidad, sentir que todo tiene un sentido, sentir que hay un lugar para ti y un sitio en este mundo para hacer lo que realmente te gusta, sentirte **útil** y **necesario** y sentir que cuando juntas todo a la vez y lo agitas con fuerza ¿...?, conseguir esta explosión de energía positiva pasa por reconocer y reconocernos y por descubrir en nosotros esa capacidad innata para hacer algo extraordinariamente bien, pero ... **¿Cuál es nuestra mejor cualidad?** Está claro que cualquiera que la hubiera conocido desde un inicio habría triunfado. Una vez escuché un consejo de un padre a un hijo que me llamó la atención y no sólo por el resultado sino por el camino hasta él: “Hijo, no te voy a obligar a ir a la Universidad, no te voy a obligar a hacer algo que no te guste, simplemente fórmate en lo que te haga feliz, que te de una educación, unos valores para sumar y ayudar, y una vez que lo hagas, dedícate a ello; una cosa si que te voy a pedir – dijo el padre- y es que lo que elijas tienes que **hacerlo como el mejor**”.

Hoy, ese hijo es Estrella Michelin

No todos somos Administradores pero sí todos deberíamos llevar un “**administrador de emociones**” que dedique tiempo a la **reflexión** y tiempo para sí mismo; como si se tratara de un séptimo sentido porque en el sexto ya tenemos otro; pero ... ¿cuántas emociones conoces o has experimentado? Te sonarán, algunas como la **felicidad**, la **ira**, la **tristeza**, el **asco**, la **culpa**, la vergüenza, los celos, el desprecio, la simpatía, la nostalgia, la frustración. Hay emociones que resultan positivas y otras que son negativas, las emociones positivas nos invitan a crecer, a expandirnos, a innovar; por lo general

nos centran en aquello que nos gusta, nos hacen ser mas eficientes, tomar mejores decisiones y por supuesto mejoran nuestra **salud física y mental**. Según confluyan estas emociones nuestros niveles de energía variarán y como tal afectaran a las relaciones que entablamos con los demás, y por supuesto determinarán el valor que demos a las cosas y a la manera de afrontarlas. Si nos **centramos** en las **emociones negativas** nos costará más **relativizar** los **problemas** y por tanto superarlos “si yo no estoy bien conmigo mismo difícilmente lo estaré con los demás”. Por lo tanto, las emociones y el **carácter emotivo**, a la hora de canalizarlas, será determinante para tener unos índices apropiados para la superación de retos y objetivos y por cierto, cada vez que menciono las palabras **Retos y Objetivos**, me vienen a la cabeza otras tres palabras que son Liderazgo, Pasión y Emoción y así sucesivamente con otras tantas, como Imaginar, Soñar y Dinamizar.

Me pido y comparto contigo un administrador de emociones que riegue con la emoción de las cosas

su **equilibrio emocional**, me pido un administrador de emociones con una misión en la vida, que le haga sentir feliz, me pido un administrador de emociones que se ilusione y sea capaz de estrechar y cohesionar lo que “piensa” con lo que “es” con lo que “siente”. Me pido un administrador de emociones que se sienta capaz de dar algo y compartirlo con los demás, me pido un administrador de emociones que se ilusione, me pido un administrador de emociones con **constancia, creativo, aventurero, comunicador, respetuoso, carismático, sobrio y tenaz**, me pido un administrador de emociones que se apasione y sepa que en realidad comunicar consiste en escuchar.

No siempre la situación es fácil, todos hemos tenido que superar **obstáculos** y hemos pegado algún que otro **tropezón** a pesar de que algo en nuestro interior ya nos estaba diciendo que tarde o temprano podía ocurrir, ya sabes querido “administrador de emociones”, me refiero a ese sentido que está en el sexto y nos dice que algo va a llegar. Pero... ¿Qué sen-



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



tido tendría todo nuestro esfuerzo si en el camino sólo es necesario acelerar? ¿Dónde hubiera quedado esa parte de experiencia y de aprendizaje?

A veces, cuando hablo de **sentir** y de amar, me refiero a amar nuestro proceso de **aprendizaje**, soy de esos que piensa que para aprender algo hay que **amarlo** y tener especial sensibilidad, es muy difícil poder aprender algo sin sentirlo. El camino de la **formación** y el **desarrollo** debería centrarse en **Sentir, Tocar y Experimentar**, y cuando nombro estas palabras me vienen a la cabeza las palabras **Motivar y Motivado**, motivar que las cosas ocurran y sucedan y estar motivado para ello.

Reto, Objetivo, Emoción, Pasión, Liderar, Imaginar, Soñar, Dinamizar, Sentir, Tocar, Experimentar, Motivar, Motivado, unas a otras estas palabras flotando como fruto del azar se retroalimentan entre sí con el fin último de amar e ilusionarnos cada día con nuestra misión, con nuestra profesión.

¿Y si no lo amamos? – Des - Cámbialo.

“... ”

Llegados a este punto me quiero despedir querido y apreciado “**Administrador de Emociones**” culpándote de todo, absolutamente de todo y espero no dejarme nada, porque mereces que te diga esto y

no me lo puedo guardar más, si me callo puede que llegue a estallar; quiero culparte de que **velas por el buen funcionamiento** de nuestra comunidad, de que eres responsable de que todos los servicios funcionen de la mejor manera posible, te culpo de **arreglar el ascensor un domingo**, te culpo de cuadrar las cuentas, te culpo de aguantar al presidente, tú y yo sabemos que es un “todo lo sabe”, te culpo por mediar con la del piano del 4º, con el de los cigarrillos del 3º, con los que sea aman apasionadamente en el (su mujer) “no-ve-no ve”, con el hijo de Paco el de 5º para que no llame a los timbres cuando vuelve de fiesta a altas horas de la madrugada; te responsabilizo de que por fin hayamos puesto **rampa** en el portal para que María la del 6º pueda subir con la **silla de ruedas** de su hijo, si, si el del accidente de moto, te culpo también de tener **paciencia** cuando nadie escucha en las reuniones, quiero culparte de tener un **teléfono las 24 horas operativo** para solucionar nuestras incidencias, te culpo también de coger el teléfono y responder a mis **WhatsApp** aún cuando estás con tu **familia**, te culpo y a la vez te exculpo de ser como eres porque eres **comprometido**, porque amas tu trabajo, porque culparte de otra cosa diferente sería echar piedras y adoquines contra mi tejado que a la vez es el tuyo.

Gracias a todos los Administradores de Fincas y a su capacidad de “administrar” emociones porque su motivación también es la nuestra, gracias por mirar hacia adelante...” ●



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)



Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Arrendamiento de local de negocio y prohibición de traspasar

Lo primero que debemos señalar es que los conceptos “cesión” y “traspaso” son similares, es decir, cuando hablemos de cesión de local de negocio nos estamos refiriendo al traspaso de local de negocio. Lo que ocurre es que la actual Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 (en vigor desde el 1 de enero de 1995 hasta la actualidad), suprimió la palabra “traspaso” que venía siendo utilizada por la Ley anterior (Ley de Arrendamientos de 1964), y la cambió por el término “cesión”.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES
Abogado

A sí que la LAU de 1994 utiliza el vocablo “cesión” y la Ley de Arrendamientos de 1964 emplea el de “traspaso”. Es cierto que la mayor parte de la gente sigue utilizando el vocablo “traspaso”, pero siendo precisos, cuando hablemos de **contratos de arrendamiento poste-**

riores al 1 de enero de 1995, el término correcto y legal es “cesión de local”.

Como quiera que en este artículo nos vamos a referir a la **necesidad o no del consentimiento del arrendador en la cesión de local**, partimos del hecho de que el contrato de arrendamiento en el que se va a subrogar la persona que quiere quedarse con el local es de fecha **posterior al 1 enero de 1995** y por tanto sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994. Si el arrendamiento del local estaba sujeto a la Ley de Arrendamientos de 1964 (que no es el objeto de este artículo) se debían reunir una serie de **requisitos para notificar el traspaso**.

Asimismo, hemos de tener presente que los locales de negocio son considerados por la Ley como “**arrendamientos para uso distinto del de vivienda**”.

PROHIBIDA LA POSIBILIDAD DE CEDER

Dicho todo lo anterior, lo segundo que debe tenerse en cuenta para saber si necesitamos contar con el **consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio**, es conocer si en el contrato de arrendamiento figura expresamente prohibida la posibilidad de ceder (“o traspasar”) el local a terceras personas. Si esto es así, en virtud de la libertad de pactos y de lo dispuesto en el **artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994**, **no sería posible ceder el local si no obtenemos previamente la autorización del dueño o arrendador**.

El contrato de arrendamiento de local en el que se quiere **subrogar** la persona interesada en la cesión, se convierte de este modo en el **principal documento para conocer la necesidad o no del consentimiento del arrendador en la cesión de local**, por tanto, lo



que habrá que hacer antes de nada es leer el contrato de alquiler que se va a ceder.

Nos hemos referido antes a lo dispuesto en el **artículo 4 de la LAU**, pues bien, de su lectura extraemos la consecuencia de que lo pactado en el contrato es primordial en este asunto, y ha de ser cumplido por los contratantes.

Sí el artículo 4.3 LAU dispone: ” Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”.

POSIBLES SITUACIONES

- PRIMERA.- Si en el contrato de arrendamiento de local **se prohíbe la cesión** (ya sea total o parcial) **no podremos cederlo** (traspasarlo) sin el consentimiento expreso del arrendador, porque todo lo contrario llevaría a declarar nula la cesión y además **la resolución del contrato de arrendamiento** con aquél que ha cedido incumpliendo lo pactado.
- SEGUNDA.- Ahora bien, si en el contrato de arrendamiento **viene pactada la posibilidad de cesión**

del local con la exigencia de una serie de requisitos (% de subida de renta, avales, limitación de actividad, plazo de notificación, etc.), entonces para la validez de la cesión **deberán cumplirse todas y cada una de las exigencias** que aparezcan reflejadas en el contrato (libertad de pactos).

• TERCERA.- Por último, puede darse también el supuesto de que en el contrato de arrendamiento **no se dice nada sobre la cesión**, en este caso, la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 en su artículo 32 permite la validez **sin necesidad de la aprobación del dueño** siempre y cuando se cumplan unos requisitos. Veamos lo que primeramente dice el **artículo 32.1 LAU** sobre el consentimiento del arrendador en la cesión de local: : “Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador”.

Conclusión:

Si en el contrato de arrendamiento no se prohíbe la ce-

sión, **no se necesita el consentimiento del arrendador**.

Una vez sepamos que el arrendador no tiene que consentir la cesión, para su validez deben cumplirse los siguientes **requisitos** (artículo 32 LAU) :

1.- La **cesión deberá notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado**.

2.- El arrendador tiene derecho a una **elevación de la renta del veinte por ciento (20%)** de la renta en vigor en el **caso de producirse la cesión del contrato**.

Cumplido el requisito de la comunicación dentro del plazo establecido legalmente, el **cedente** (persona que tenía arrendado el local) dejará de estar vinculado al contrato de arrendamiento que le unía con el arrendador y en su lugar, **con los mismos derechos y obligaciones derivados de ese mismo contrato**, entrará el cesionario o persona que será el nuevo arrendatario ●

multienergía verde
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@multienergia.es**
Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.
- 3. Informe de lo que podrá AHORRAR**
Le llegará un informe de todo lo que podrá AHORRAR en Luz y Gas con Multienergía.

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

976 11 00 59
www.multienergia.es

Gas | Luz

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

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO

Síguenos

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
info@bypark.es
902 17 08 13
670 40 60 32

ARAGÓN

I Curso Universitario de Formación Profesional para Administradores de Fincas



Los Administradores Colegiados participantes en el Curso de Formación han finalizado la primera edición de este foro de enseñanza centrado en la **mediación**. Su director, el profesor de Derecho Civil de la Universidad de Zaragoza **José Luis Argudo**, clausuró el ciclo reforzando el entusiasmo por resolver conflictos utilizando los cauces más adecuados, siempre enfocados a procurar el **bienestar de los ciudadanos**.

Registro Electrónico de Apoderamientos

La **Delegación de la Agencia Tributaria de Aragón** ha impartido una sesión informativa para explicar los **nuevos modelos de documentos y procesos administrativos**. Durante la cita, el presidente del Colegio, **Miguel Ruiz Lizondo**, aprovechó para explicar en qué consiste el convenio en el que el Consejo General

trabaja actualmente para regular el **Registro Electrónico de Apoderamientos de las Comunidades** y que busca facilitar la gestión de las Comunidades de vecinos, en coordinación con la Secretaría de Administración Digital.

Nuevas Medidas y Leyes que afectan a los Administradores de Fincas y a las Comunidades de Propietarios

Se celebró en Jaca una **Jornada de Cooperación Magaiz- CAFA**- Aragón sobre las nuevas medidas y leyes que afectan a los Administradores de Fincas y a las Comunidades de Propietarios.

Javier Hernández, asesor jurídico del Colegio, explicó las últimas novedades legislativas sobre:

- **Ley 39/15**
- **Ley 40/15**
- **Ley de Apoderamiento**
- **Supresión de barreras arquitectónicas**
- **Comunicación vía telemática con administraciones y entidades públicas.**

BALEARES

El CAFBaleares ha participado en el **11º Forum de la Ocupación de la Universidad de las Islas Ba-**



leares. Fueron dos días que desde el CafBal se **orientó e informó** sobre nuestra profesión a todos aquellos **universitarios** que se acercaron al Stand, con el objeto de dar a conocer, aún más, nuestra profesión e intentar captar **nuevos colegiados** en los próximos años. Esta ha sido la primera vez que la **UIB** abría las puertas del Forum de la Ocupación a los **Colegios Profesionales**, obteniendo la participación de 11 Colegios Oficiales y más de 70 empresas privadas, con la participación de más de **900 universitarios** que demuestra el interés del alumnado y los graduados en acercarse a los Colegios Profesionales y empresas inscritas. Fue una experiencia interesante para el Colegio, esperando poder colegiar a futuros universitarios interesados en **ejercer nuestra actividad**.

Se informa también que, tras recibir por parte del **Govern Balear** los borradores de las futuras leyes de **Vivienda** y de **Turismo**, se presentaron ante las Consellerías de Territorio y de Turismo, las **alegaciones** que la **Junta de Gobierno** consideró más razonables para la mejora de ambas Leyes.

BARCELONA Y LÉRIDA

Los Colegios Profesionales catalanes colaborarán con “BCN Ciudad Refugio”

El **Ayuntamiento** de Barcelona y la **Asociación Intercol-legial de Colegios Profesionales de Catalunya**, que integra 100 corporaciones profesionales de toda la región, han firmado un convenio para **facilitar** el contacto de las personas **profesionales asiladas e inmigrantes** residentes en Barcelona con los colegios profesionales de su ámbito de actividad, con el objetivo de establecer puentes de relación que mejoren su **incorporación personal y profesional en la ciudad**.

Régimen de la Propiedad Horizontal en Catalunya y sus últimas reformas (Ley 5/2015)

Esta formación es una de las que más **éxito** tiene de participación por su importancia jurídica. Los abogados y miembros de la junta de gobierno del CAFBL **Enrique Vendrell, Mariano Hervás, Lluís Bou, José M^a Aguilá y Anabel Miró** son los profesionales encargados de llevar a cabo esta formación de notable relevancia.

Durante el curso se repasan las principales características de la Ley de Propiedad Horizontal en Catalunya y también se explica minuciosamente la reforma producida en el año 2015.

La nueva obligación de las Comunidades de Propietarios de relacionarse de forma electrónica con la Administración Pública



La entrada en vigor de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común ha provocado que las Comunidades de Propietarios se tengan que **relacionar obligatoriamente de forma electrónica con la Administración Pública**.

Gilbert Casanovas, asesor fiscal del CAFBL, analizó las consecuencias de la entrada en vigor de dicha nueva legislación en relación a nuestros clientes con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT).

CÁDIZ

Junta General Ordinaria de CAFCádiz



El acto fue inaugurado con una conferencia de **Antonio Marín**, magistrado de la Audiencia Provincial de Cádiz, quien disertó acerca de **‘El Administrador de Fincas responsable’**.

Tras la conferencia, se marcaron las líneas de actuación para el presente ejercicio y se debatieron diversas propuestas de Presidencia y Junta de Gobierno, entre las que se pueden destacar el **Informe de la AEPD** sobre la entrega de actas, una Auditoría para el mantenimiento del Sistema de Excelencia y Calidad, la **nueva APP para el Colegio**, la propuesta de creación e incorporación en la **Unión Profesional de Andalucía**, así como un Sistema de Acreditación para firmas digitales de las comunidades. Del mismo modo, se aprobó la puesta en marcha de un **Código Deontológico y de Buenas Prácticas**, así como un acuerdo para la publicación en BOP de los colegiados que causan baja por diversos motivos, entre otros asuntos.



Tras finalizar la Junta General, en la **Audiencia Provincial de Jerez**, y de conformidad con los Estatutos del Colegio de Cádiz, el presidente de CAFCádiz, **Rafael Trujillo**, inició el acto de toma de juramento presidido por el presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz, **Manuel Estrella Ruiz**, la presidenta de la Audiencia Provincial en Jerez, **Lourdes Marín**, y el magistrado **Antonio Marín**.

CANTABRIA

Justicia colabora con el CAFCA en la promoción de la mediación



El **Gobierno de Cantabria** colaborará con CAFCA en la promoción de la mediación dirigida a las comunidades de propietarios. Así lo acordaron el consejero de Presidencia y Justicia, **Rafael de la Sierra**, y el presidente colegial, **Alberto Ruiz-Capillas**, en el encuentro que ambos mantuvieron para analizar diversos asuntos de interés relacionados con este colectivo. Tras la reunión, **Ruiz-Capillas** adelantó la intención del Colegio de **incluir**

en los estatutos de las comunidades la obligación de acudir a la mediación como paso previo para la resolución de los conflictos vecinales.

Además, el presidente del CAFCA también planteó a **De la Sierra** la integración de los Administradores de Fincas Colegiados en el sistema de **gestión procesal 'Vereda'**, que utiliza la Administración de Justicia para la presentación de escritos y notificaciones electrónicas.

II Jornada Técnica de Vivienda

La actividad diseñada por la **Comisión de Formación** del CAFCA se cerró con la **II Jornada Técnica de Vivienda**, que tuvo lugar en el Casino de Santander, con la asistencia de más de medio centenar de personas.

El evento, que fue clausurado por el el consejero de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria, **José María Mazón**, abordó temas muy diferentes pero igualmente importantes para el desarrollo de una profesión tan multidisciplinar como la del Administrador de Fincas Colegiado. Así, esta intensa jornada analizó desde las cuestiones relativas a los **seguros multirriesgo** y de **responsabilidad civil**, a cargo del gerente de **Espabrook**, **Pablo Valiño**; la instalación y mantenimiento de ascensores, que contó con la participación de

una nutrida representación de responsables de la empresa **Otis**; o las **líneas de financiación** para comunidades y copropietarios individuales, que fueron expuestas por directivos del **Sabadell**.

El broche de oro a esta actividad corrió a cargo del director general de Vivienda, **Francisco Javier Gómez Blanco**, quien desgranó las principales novedades de la **prórroga del decreto autonómico para la rehabilitación, regeneración y renovación urbana** y resolvió las cuestiones que le fueron planteadas por los administradores.

CÓRDOBA

Normativa para la accesibilidad en los edificios



La Mesa Profesional Rehabilita Córdoba (RECo), compartirá con los asistentes su labor en asesoramiento a la ciudadanía en rehabilitación de los edificios y de los espacios urbanos en la provincia de **Córdoba**.



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



Thyssenkrupp y CAFCórdoba igualmente han celebrado unas jornadas formativas sobre las adaptaciones normativas para mostrar a los profesionales del sector las novedades en materia de **construcción, instalación e inspección de ascensores**, así como analizar las soluciones de **accesibilidad** en edificios construidos.

Las jornadas abordaron, también, los requisitos impuestos en el **Real Decreto Legislativo 57/2005**, y las soluciones de **modernización** y **rehabilitación** en edificios construidos, para facilitar la accesibilidad y mejorar la vida de las personas.

Thyssenkrupp propuso soluciones en aquellos edificios construidos antes de los años 80, que tienen varios escalones para acceder al ascensor y de difícil acceso para personas con **movilidad reducida**. En esa misma línea, **Lourdes Arroyo**, portavoz de Rehabilita Córdoba –RECo-, ofreció la visión de este grupo de profesionales y asociaciones sobre la rehabilitación de edificios y espacios urbanos en **Córdoba**.

Además, entre las novedades que se trataron destacan las nuevas normativas EN 81-20 y EN 81-50 para el diseño de **ascensores eléctricos e hidráulicos**, que serán obligatorias en septiembre de 2017. La aplicación de las nuevas normas introduce variaciones en temas como la distancia de seguridad, resistencias de la cabina e

iluminación, entre otros.

Asimismo, el conferenciante **Emilio Duró** impartirá una charla a los asistentes sobre **motivación** y la **adopción** de una actitud mental positiva enfocada al desarrollo de actitudes proactivas en el ser humano.

GERONA

Firma de convenio de colaboración con Multienergía Verde



CAFGerona ha firmado un convenio de colaboración con **Multienergía Verde**, comercializadora de gas y electricidad que está especializada en el sector de las comunidades de propietarios.

El objetivo del convenio es la de facilitar el acceso a importantes descuentos en función de las necesidades y de poder ofrecer sus

servicios de gestión integral en contrataciones de suministros de luz y gas (gratuito).

El acuerdo fue firmado por **Jaume Vilanova**, presidente del Colegio, y por **Francisco Cruz**, director de Expansión de Multienergía Verde.

Firma de convenio de colaboración con Coutot & Roehrig

CAFGerona también ha firmado un convenio de colaboración con la primera empresa de **genealogía sucesoria** y búsqueda de **herederos** del mundo, **Coutot & Roehrig**.

Este acuerdo permite ofrecer un nuevo servicio a los colegiados. En este caso, se trata de facilitar el desbloqueo de todas aquellas **masas hereditarias**, las cuales, al no constar unos herederos designados, **no han sido reclamadas**.

Esta circunstancia ocasiona todo tipo de problemas, los cuales, en el caso de nuestro colectivo profesional, se traducen en casos de **morosidad** por fallecimiento del propietario, al no tener conocimiento de los **herederos** y **domicilio** donde hacer llegar las notificaciones; la **morosidad**, también, por parte de inquilinos por impago del alquiler y otras deudas asociadas; imposibilidad de transmitir un inmueble por idénticos motivos.

El acuerdo fue firmado por **Jaume**

Vilanova, presidente del Colegio, y por **Marco Lamberti**, director de Coutot & Roehrig en España.

Renovación del acuerdo de colaboración con Gas Natural Fenosa

El Colegio ha renovado el acuerdo de colaboración con **Gas Natural Fenosa**, según el cual la compañía energética continuará ofreciendo a los colegiados **descuentos** y otras **condiciones ventajosas** en la contratación de los servicios de gas y electricidad.

Por parte del Colegio, firmó el acuerdo el presidente, **Jaume Vilanova**, mientras que por parte de Gas Natural Fenosa lo hacía **Joan Ramon Vilalta**, delegado de Ventas y Operaciones del territorio de Cataluña Norte de Gas Natural Fenosa.

GRANADA

Jornada informativa

CAFGranada ha desarrollado diversas actividades, entre ellas una jornada informativa centrada en la nueva normativa sobre ascensores, organizada por **Orona**, y que contó con la asistencia de **Alejandro Giral**, jefe de Servicio de Industria, Energía y Minas de la **Consejería de Empleo, Empresa**

y Comercio de la Junta de Andalucía.

También celebró una Jornada sobre servicios integrales para el sector de los Administradores de Fincas Colegiados, y productos y servicios para la restauración del entorno natural de Granada, y más concretamente, dedicada a la ejecución, proyección y mantenimiento de jardines y espacios públicos, en la que participaron las empresas **Cpysegra y Paisajes del Sur**.



Además de participar en el **Salón Inmobiliario de Granada** con un stand, **Juan Luis del Moral Cambil** impartió la charla, en el salón de actos del Colegio, sobre el **“Requerimiento de documentación por los comuneros al Administrador de fincas”**, que contó con una gran asistencia de Colegiados.

JAÉN

Convenio de colaboración con Multienergía

CAFJaén ha firmado convenio



de colaboración con la empresa **Multienergía**, empresa comercializadora de gas y electricidad autorizada por el **Ministerio de Industria** y especializada en el sector de comunidades de propietarios, ofreciendo condiciones ventajosas para las mismas, que son administradas por los Administradores de Fincas Colegiados de Jaén y su provincia.

MADRID

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y Gas Natural Fenosa firman un convenio

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y Gas Natural Fenosa han firmado un convenio de colaboración mediante el cual



esta empresa ofrecerá ventajas comerciales exclusivas a los más de 3.600 colegiados de la comunidad autónoma, además de distintas **soluciones energéticas** destinadas a mejorar la **eficiencia energética** de las comunidades de propietarios con la tecnología más avanzada y la mejor gestión.

El acuerdo de colaboración lo han firmado este viernes la presidenta del CAF Madrid, **Manuela J. Martínez Torres**, y **Rafael Benjumeda**, responsable de Gas Natural Servicios de Zona Centro-Norte.

Para **Martínez Torres**, “este convenio facilitará que las comunidades de propietarios puedan acceder, a través de sus administradores de fincas colegiados, a precios muy competitivos de gas y electricidad, que sin duda redundarán en un mayor ahorro”.

Gas Natural Fenosa, a través de su filial Gas Natural Servicios, asesorará a todos los colegiados en materia de suministro energético, confort, **eficiencia energética, climatización, movilidad e iluminación**. La compañía ofrecerá sus productos y servicios en las mejores condiciones existentes en cada momento a través de una propuesta personalizada y diferenciada.

Entre las soluciones energéticas que recibirán las comunidades de propietarios destacan **Gascomfort**, para la renovación y/o trans-

formación de salas de calderas centralizadas para calefacción y agua caliente sanitaria; **Ledplus**, para la renovación de toda la iluminación mediante tecnología led; **Reparto&Confort**, servicio de reparto de costes que permite contabilizar individualmente los consumos de calefacción y agua caliente de cada vecino para que cada uno pague solo por lo que realmente consume; o **Rehabilita&Confort**, servicio integral que aúna los beneficios del aislamiento térmico del edificio y la gestión energética de un sistema de calefacción centralizado.

MÁLAGA Y MELILLA

Espacios cardioprotegidos



Las **comunidades de propietarios de la provincia de Málaga y de la Ciudad Autónoma de Melilla, así como los despachos de los 1.200 Administradores de Fincas Colegiados podrán ser espacios cardioprotegidos** gracias al acuerdo suscrito recién-

temente entre el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y **Procardio Hearthcare S.L.** Asimismo, la sede del propio CAF Málaga ya es espacio cardio-prottegido tras la instalación de un desfibrilador.

El convenio de colaboración, firmado por el presidente del CAF Málaga, **Fernando Pastor**, y por el representante de la empresa Procardio Hearthcare, **Mario Seoane**, permitirá que todos **estos espacios puedan instalar desfibriladores y recibir el personal de los despachos, o los propios vecinos de la comunidad de propietarios, la formación adecuada y establecida por ley para el uso de estos dispositivos**. Además, esta formación no solo se limitará a conocer el uso del desfibrilador, sino que también incluye numerosos conceptos relacionados con primeros auxilios.

El primero de los cursos se desarrolló en la sede del CAF Málaga para formar al personal de la institución colegial. Estos **cursos son obligatorios para el personal de los lugares donde se vaya a instalar el desfibrilador**. Además, en el caso de las comunidades de propietarios también pueden realizarlo los propios vecinos. Durante las ocho horas de formación, además de explicar como **utilizar un desfibrilador y practicar ejercicios de reanimación cardiopulmonar**,

¿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





los formadores enseñan técnicas básicas de primeros auxilios que pueden ayudar en caso de accidentes domésticos, laborales, e incluso a salvar vidas en caso de atragantamientos.

En la actualidad, **el 80 % de la población reside en comunidades de propietarios, y el 76 % de los infartos se producen en los domicilios.** Estas estadísticas no hacen más que reforzar la importancia de tener cerca un equipamiento que, de forma relativamente sencilla, permita realizar los primeros ejercicios a una persona en situación de parada cardio-respiratoria y evitar un fatal desenlace mientras llegan los servicios de emergencia.

Los interesados en acogerse a este convenio deben contactar con **Procardio Formación** (<http://www.procardioformacion.com>) en el **teléfono 650 890 660 o enviar un email a info@procardioformacion.com.** La formación se realizará en grupos máximo de ocho personas, y se podrá distribuir por zonas geográficas para una mayor comodidad de los interesados.

La formación para poder instalar el desfibrilador en las comunidades de propietarios está subvencionado para los trabajadores por la **Fundación Tripartita.**

LAS PALMAS-TENERIFE

Nuevo Consejo Canario de Administradores de Fincas

Los colegios territoriales de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas se **felicitan** por la reciente creación del Consejo Canario de Colegios de Administradores de Fincas, promovido por ambos colegios, y aprobado en **Consejo de Gobierno el pasado 6 de marzo.** Los dos colegios territoriales **trabajarán a partir de ahora de manera unificada en la defensa de la profesión y de los colegiados,** así como a favor de los intereses de los usuarios de sus servicios.

Esta aprobación era un paso necesario y fundamental en el proceso de puesta en marcha de este Consejo, cuyo objetivo es **unificar criterios** de actuación profesional en el ámbito de la Administración de Fincas en Canarias y mejorar el **trabajo conjunto,** aprovechando las sinergias los dos colegios históricos en ambas provincias.

Debemos decir que llegar hasta aquí ha sido un proceso **largo,** no exento de **dificultades,** por lo que este último trámite sig-

nifica el apoyo institucional a las aspiraciones de los Administradores de Fincas Canarios, lo que constituye a su vez un impulso definitivo a la **unidad colegial,** en beneficio de los intereses de los profesionales colegiados de las islas.

Debemos reseñar que son fines esenciales de este Consejo, y así aparece recogido en sus Estatutos, “la ordenación del ejercicio de la profesión en el ámbito de su competencia, la adopción de cuantas medidas considere necesarias para ello y la ejecución de las funciones que le son propias conforme a la legislación vigente. Asimismo, la defensa de los **intereses de los colegios profesionales** que lo componen y sus **colegiados** ante el **Gobierno de la Comunidad Autónoma** y demás administraciones públicas autonómicas; la **protección de los intereses de los consumidores y usuarios** de sus servicios, coordinando lo intereses de los respectivos colegios y sus afiliados, con el posible servicio a la sociedad. Todo ello con absoluto respeto a la autonomía e independencia y sin injerencia en las funciones que a estos son propias”.



SEVILLA

Reunión CAFSevilla y Urbanismo para la reactivación de la ITE



CAFSevilla ha vuelto a mostrar su interés por reactivar el proceso de la Inspección Técnica de Edificios, y así lo han manifestado su presidente y vicepresidente, **José Feria** y **Juan Luis Reina**, en una reunión mantenida con el delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo, **Antonio Muñoz**; el director técnico, **Jorge Almazán** y el jefe del Servicio de Renovación Urbana y Conservación de la Edificación, **José Julián Espinosa**.

El colectivo de los Administradores de Fincas Colegiados pretende así apoyar la revitalización de dicha normativa municipal, cuya nueva legislación ha supuesto básicamente dos nuevos retos, por un lado, la incorporación obligatoria a la técnica de revisiones periódicas de edificios los aspectos de la **accesibilidad universal y la eficiencia energética**, y por otro, la propuesta metodológica del uso

del **Informe de Evaluación del Edificio** como instrumento superior de los tradicionales Informes de Inspección Técnica de Edificaciones, al incorporar esos dos aspectos, además de promover un modelo unificado frente a la variedad de informes de ITEs que han ido surgiendo.

VIZCAYA

Luis de Prado: Una emotiva despedida



Luis de Prado ha recibido, en la cena anual de **CAFVizcaya**, una **calurosa despedida** y el **reconocimiento** de los Administradores de Fincas Colegiados a toda una vida dedicada a defender los intereses profesionales desde CAFVizcaya, como presidente, y desde el **CGCAFE**, dónde ha desempeñado distintos cargos a lo largo de todos estos años.

Luis de Prado recibió el reconocimiento a toda su trayectoria por parte de los presidentes de diver-

sos Colegios de toda España. Acudieron a este emotivo acto **Salvador Diez** (presidente del Colegio de Valladolid); **Pau Bonet** (presidente del Colegio de de Baleares); **Enrique Vendrell** (presidente del Colegio de Barcelona y Lleida); **Miguel Ruiz Lizondo** (presidente del Colegio de Aragón); **Alberto Ruiz-Capillas** (presidente del Colegio de Cantabria); **Manuela J. Martínez Torres** (presidente del Colegio de Madrid); **Angel Hernandez Roman** (presidente del Colegio de Salamanca y Zamora); **Jesus Ramon Luque** (presidente del Colegio de León); Peio Mendia (presidente del Colegio de Navarra); **Jose A. Fresnillo** (presidente del Colegio de Segovia); **Rafael del Olmo** (presidente del Colegio de Sevilla); **Martin Bermudez de La Fuente** (presidente del Colegio de Galicia); **Reyes Caballero** (presidente del Colegio de Extremadura); **Sergio J. Carrasco** (presidente del Colegio de Burgos).

CEPI y Gabinete de Estudios del CGCAFE

Luis de Prado seguirá representando a los Administradores de Fincas Colegiados como **Embajador del CGCAFE** en la Confederación Europea de Profesionales Inmobiliarias –**CEPI**–, con el objetivo de seguir consolidando las relaciones de esta organización con otros **organismos e instituciones** a nivel global, y **Estibaliz Ibeas** ha sido nombrada directora

NOTICIAS COLEGIALES



del **Gabinete de Estudios** del CG-CAFE.

¡Enhorabuena a Estibaliz Ibeas y Luis de Prado!

Nueva junta de gobierno de CAFVizcaya

El pasado día 23 de marzo fue nombrada la nueva Junta de Gobierno, que queda integrada por:

Pablo Abascal González
(Presidente)



M^a Paz Ramos López
(Vicepresidenta)

Bernabé Ruiz Díaz
(Vicepresidente)

Ana Orbeago Etxebarria
(Secretaria)

Iñigo Soroa Eguiraun
(Tesorero)

Iratxe Ureta Orozco
(Contador-Censor)
Sandra Cortés Fernández
(Vocal)
Raquel Varona Tajadura
(Vocal)
Eva Fernández Arza
(Vocal)
Félix Mediavilla Díaz
(Vocal)

Enhorabuena a los miembros de la nueva Junta de Gobierno, y bienvenida para **Sonia Jiménez**, nombrada gerente de este Colegio.

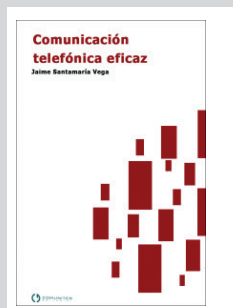


¿Todavía dudas? Utiliza la Imagen Profesional



JUNTOS, MÁS QUE 15.000

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000



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



GUÍA PRÁCTICA SOBRE ASCENSORES EN COMUNIDADES DE VECINOS

Vicente Magro Servet, 2017

p.v.p. (con IVA) 47,00 € 310 páginas

Se trata con esta obra de acercar al lector a la búsqueda de la solución práctica a las dudas que surgen en la instalación y mantenimiento de ascensores en las comunidades de vecinos. Obra sumamente práctica y de referencia para administradores de fincas, abogados, comunidades de propietarios y empresas de instalación y mantenimiento de ascensores, al elaborarse una rica casuística de las 184 preguntas y respuestas más frecuentes que surgen en esta materia, todo ello acompañado con la referencia a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que nos ofrece una solución ágil e inmediata a estas dudas. Se acompaña, también, un volumen de 40 formularios tanto para uso por el presidente de la comunidad, el administrador de fincas, el abogado o el comunero, a fin de facilitar la presentación de escritos básicos que suelen utilizarse en materia de ascensores.

MEMENTO URBANISMO 2017

Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 159,12 €

PORQUE SE GANAN O SE PIERDEN LOS PLEITOS

Raúl Ochoa Marco

p.v.p. (con IVA) 40,00 €

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

LEFEBVRE EL DERECHO

p.v.p. (con IVA) 9,00 €

HERENCIA

Raúl Ochoa Marco, Marta S. Sebastián Chena

p.v.p. (con IVA) 52,00 €

COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Gallego Brizuela

p.v.p. (con IVA) 50,00 €

GUÍA PRÁCTICA DE COMUNIDADES DE VECINOS

Carlos Gallego Brizuela

p.v.p. (con IVA) 15,00 €

ÉTICA Y NICÓMANO COMENTARIOS DE ÉTICA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Francisco José Arnaldos Jiménez

p.v.p. (con IVA) 12,00 €

EN SEGUNDA CONVOCATORIA

Miquel Corberó

p.v.p. (con IVA) 12,00 €

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Boletín Oficial del Estado

p.v.p. (con IVA) 5,00 €

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Boletín Oficial del Estado

p.v.p. (con IVA) 5,00 €

PROPIEDAD HORIZONTAL

Boletín Oficial del Estado

p.v.p. (con IVA) 13,00 €

CÓMO HABLAR BIEN EN PÚBLICO

Reinaldo Polito

p.v.p. (con IVA) 21,00 €

PRESENTACIONES EFECTIVAS EN PÚBLICO

Roberto García Carbonell

p.v.p. (con IVA) 10,00 €

LEER, ESCRIBIR, HABLAR

Roberto García Carbonell

p.v.p. (con IVA) 16,00 €

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



Carlos Franco **Director** **de Cartera y** **Reparaciones** **de Schindler** **Iberia**

SCHINDLER

1. Hace poco más de un año que ocupa el cargo de Director de Cartera y Reparaciones en Schindler Iberia. ¿Cuál ha sido su trayectoria dentro de la Compañía antes de asumir esta responsabilidad?

Desde que me incorporé al Grupo Schindler en el año 1999, he ocupado diferentes cargos de responsabilidad en Portugal, mi país natal. En 2005 me encargué de liderar el Departamento de Nuevas Instalaciones e Instalaciones Existentes en Schindler Portugal y dos años después tuve el enorme placer de recibir la distinción Schindler Award en reconocimiento a mi labor realizada dentro de la Compañía.

Antes de asumir mi puesto actual a principios de 2016, ocupaba el cargo de Director Regional para el Sur de Portugal, encargándome de la gestión de una cartera de más 4.600 unidades, con un volumen de negocio de 7,5 millones de euros y un equipo formado por casi un centenar de personas.

2. ¿Qué balance hace de este último año?

Ha sido un año positivo, sobre todo si tenemos en cuenta que 2016 ha sido para el Grupo Schindler el año de la recuperación, tras haber logrado cifras récord en pedidos recibidos, ingresos y resultado operativo sobre ventas.

Cabe destacar que el negocio de Nuevas Instalaciones ha aumentado en la mayoría de los mercados en Europa y Estados Unidos, así como en Asia con la excepción de China e India. Como consecuencia, en estas zonas ha incrementado la cartera de instalaciones existentes.

3. Contáis con una amplia cartera de clientes fieles en todo el mundo, entre los que destacan los Administradores de Fincas ¿Qué objetivos os habéis marcado para mantener la calidad del servicio que les ofrecéis?

El servicio y la atención a los clientes han sido una de las prioridades de Schindler a lo largo de su historia. Gracias a los buenos resultados que hemos obtenido en este aspecto, actualmente somos la primera opción para millones de personas en todo el mundo y muchos Administradores de Fincas se han convertido en prescriptores de Schindler.

Como no podía ser de otra manera, a día de hoy la constante mejora del trato ofrecido a los clientes de nuestra Compañía sigue posicionándose como nuestro principal objetivo. Estamos trabajando para prestar el mejor servicio tanto interno como externo mediante apoyo, soluciones y compromiso en todos los ámbitos a los usuarios de nuestras instalaciones.

4. ¿Qué camino estáis siguiendo para lograr estos objetivos?

El camino para conseguir los objetivos marcados pasa por reforzar el seguimiento de cada una de las acciones que llevamos a cabo así como impulsar la difusión de todos nuestros proyectos a toda la red de Operaciones y a las diferentes Sucursales de Schindler.



Además, también estamos preparando nuevas e innovadoras acciones en el ámbito de la reparación que nos permitan desarrollar nuevas directrices en esta línea de negocio.

5. ¿Qué ventajas obtienen los Administradores de Fincas como clientes de Schindler?

La figura del Administrador de Fincas es muy importante para nosotros y, por ello, nos esforzamos constantemente en ofrecerle beneficios por ser cliente de Schindler. Ejemplo de ello es nuestro Reporte Electrónico, que complementa nuestro sistema de Facturación Electrónica, para que puedan desarrollar su labor de manera ordenada y sencilla, agilizando el acceso a toda la información que precisen. Otra importante herramienta es Schindler Dashboard, una aplicación online que permite comprobar, en tiempo real y con acceso ilimitado, la situación de la cartera de mantenimiento mediante resúmenes del desempeño del ascensor, listas detalladas de todo lo ocurrido, facturas o análisis en profundidad.

Otra ventaja es nuestra Comunidad Schindler, un programa gracias al cual los Administradores de Fincas pueden disfrutar de interesantes ofertas. Desde que se lanzase en abril de 2016, esta plataforma cuenta ya con más de 16.000 miembros que se benefician a diario de los múltiples descuentos en compras, ocio, formación y viajes, entre otros.

Para ahorrar en mantenimiento, la clave está en la eficiencia energética

REMICA

En años de crisis como los últimos que hemos vivido, los consumidores han tenido que apretarse el cinturón y recortar gastos. Esta tendencia también ha llegado a las comunidades de propietarios, que han tenido muy en cuenta el precio del servicio de mantenimiento de su sala de calderas comunitarias.

Son tiempos en los que el cliente quiere pagar menos, pero quienes asesoramos a las comunidades de propietarios nos toca alertarles de que velen para que ese “precio más bajo” no se refleje en una disminución de la calidad. Contratar un mal servicio de mantenimiento de la sala de calderas comunitarias, por haber querido ajustar demasiado el precio, puede llegar a ser un problema para las comunidades de propietarios que, según la normativa vigente, son las responsables del estado de la instalación, a pesar de que esta labor debe recaer en una empresa mantenedora especializada de su elección. Pero, ¿cómo saber que la elección es la adecuada?

Para **detectar si la empresa mantenedora ofrece un servicio adecuado la clave está en fijarse en los resultados**. Si la comunidad de propietarios detecta que cada vez se producen más averías y la compañía mantenedora solo acude a la instalación cuando se producen incidencias, puede significar que no se está llevando a cabo el mantenimiento preventivo pertinente.

El primer objetivo de un buen servicio de mantenimiento deber ser velar por el funcionamiento de la instalación, de modo que puedan detectar cualquier

anomalía y, de ese modo, prevenir averías. No obstante, esto no exime que puntualmente se pueda producir alguna incidencia. En este caso, la compañía mantenedora debe mostrar una buena capacidad de respuesta las 24 horas los 365 días del año.

Por muy ajustado que sea el precio que la compañía mantenedora haya ofrecido a las comunidades de propietarios, nunca puede faltar un mantenimiento preventivo regular ni un mantenimiento correctivo de respuesta ágil.

¿Eso significa que si la empresa mantenedora ofrece un precio ventajoso el servicio será malo? ¡No, en absoluto! Hay empresas como Remica que ofrecen una excelente relación calidad-precio en su servicio de mantenimiento. Lo que hay que comprobar es que el servicio que ofrece la compañía será suficiente para que las instalaciones térmicas funcionen con todas las garantías de seguridad, confort y eficacia. Y, además, hay que asegurarse de que la compañía mantenedora tiene capacidad para analizar y resolver cualquier patología que pueda producirse en el edificio, como por ejemplo, desequilibrios térmicos importantes entre la vivienda más fría y la más caliente, aire en los circuitos, ruidos, etc.

Por otro lado, conviene recordar que el **mayor gasto de las comunidades de propietarios durante la época de calefacción se destina a combustible** y no al servicio de mantenimiento. Si sumamos ambos gastos durante todo un año, es habitual que se destine a combustible el 90% del presupuesto, mientras que el servicio de mantenimiento apenas acapararía un 10% del gasto.

Es decir, que conseguir un descuento del 20% en el servicio de mantenimiento equivale a rebajar un 2,2% el gasto en combustible. Y reducir el consumo de combustible, en instalaciones de mediano y gran tamaño, es más que factible si además del mantenimiento preventivo y correctivo **se apuesta por la gestión energética de la instalación**.

Gracias a las medidas de ahorro y eficiencia energética se reduce el consumo de combustible hasta un 20-30%. No solo se amortizaría el precio del mantenimiento sino que además la comunidad de propietarios continuaría ahorrando ●



**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

**ENINTER**
ASCENSORES

Siempre a su altura



Su **SEGURIDAD** es lo *primero*

NUEVA NORMATIVA EUROPEA EN81-20 Y EN81-50



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

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

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

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

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

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

La Seguridad, nuestra razón de ser.

OTIS

ESTAMOS PREPARADOS

Tel.: 901 24 00 24

www.otis.com