

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

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

Nº 180

2º trimestre 2017

**XVI ENCUENTRO NACIONAL DE  
ADMINISTRADORES DE FINCAS**  
Formación y profesionalidad,  
ejes de un Encuentro innovador y  
dinámico.

**EL CGCAFE ORGANIZA  
CNAF2018:  
¡SOLO AVANZAREMOS CONTIGO!**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS



**50**

**años**

1968-2018

**CNAF2018**

**XXI** Congreso Nacional de  
Administradores de Fincas

7-9 Junio 2018 | Madrid

**AVANZAMOS  
CONTIGO**



**Date de alta en [comunidadeschindler.es](http://comunidadeschindler.es)**  
y disfruta de fantásticos descuentos en  
ocio, compras, viajes y mucho más.

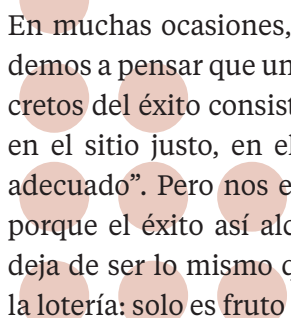
\*Consulta condiciones en [comunidadeschindler.es](http://comunidadeschindler.es)



## D. MANUEL ROBERTO ENGUÍDANOS: PUNTO Y SEGUIDO

En los casi 40 años de historia democrática de nuestro país, han llegado al Congreso de los Diputados más de 60 Iniciativas Legislativas Populares. Por diferentes motivos, la práctica totalidad quedaron en un mero intento. Esto da mayor relevancia al gran logro de los Administradores de Fincas, que conseguimos presentar la única ILP que culminó con éxito su tramitación y fue finalmente aprobada por unanimidad, además, en el Parlamento. Solo el trabajo realizado por muchas personas permitió alcanzar este objetivo.

En aquellos días, era Presidente del Consejo General **D. Manuel Roberto Enguíanos** quien acaba de dejarnos. Él supo liderar con gran entusiasmo aquel proyecto, para lo que fue necesario escuchar las ideas, buscar los apoyos, encontrar los medios, rodearse de los mejores y, en definitiva, encontrar la forma de superar todas las dificultades para lograr la meta deseada.



En muchas ocasiones, todos tendemos a pensar que uno de los secretos del éxito consiste en “estar en el sitio justo, en el momento adecuado”. Pero nos engañamos, porque el éxito así alcanzado no deja de ser lo mismo que ganar a la lotería: solo es fruto del azar.

El verdadero éxito nace del esfuerzo. Y ese es el gran valor de nuestro Presidente de Honor. Cuando alguien tiene capacidad y voluntad, da igual el momento y el lugar. **D. Manuel Roberto Enguíanos** lideró algunos de los mejores episodios de nuestra historia como colectivo profesional. Entre todos, destaca especialmente por su gran relevancia la Iniciativa Legislativa Popular que concluyó, como todos sabemos, con una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que trajo grandes mejoras para todos, pero fundamentalmente para el conjunto de la sociedad.

Es un hecho que se alcanzaron los objetivos. Pero no fue por la casualidad, ni por haber estado aquí o allá, en este u otro instante. Al contrario, sus éxitos (que son los nuestros) fueron la consecuencia de las largas horas dedicadas a trabajar por los demás intensa y desinteresadamente.

Además de esta capacidad de liderazgo, **D. Manuel** tenía verdadero interés por aprender. Incluso alcanzada una edad avanzada seguía aprendiendo de todo y todos los que le rodeaban lo cual, unido a su experiencia, le convirtió en un gran conocedor de nuestra profesión y nuestras instituciones.

La mayor parte de nuestros conflictos tienen su origen en problemas de comunicación. Y la capacidad de **D. Manuel Roberto** para comunicar era realmente envidiable. No necesitaba preparar ninguna intervención porque tenía un don natural para expresar sus ideas de manera clara y sencilla. Y con total naturalidad conseguía conectar con cualquier auditorio y que éste comprendiera sus mensajes. Esta cualidad le permitió ser especialmente querido por todos los colegiados que tuvimos la suerte de conocerlo.

Pero junto a sus reconocidas capacidades profesionales, a **D. Manuel Roberto** le adornaba una inteligencia emocional y una empatía personal que seducían. Hay que nacer con esas aptitudes, eso es cierto, y él las tenía y, sobre todo, las compartía, logrando así el aprecio y la admiración de todos.

Dijo Robespierre que “la muerte es el principio de la inmortalidad”. Los Administradores de Fincas le vamos a añorar, pero sabemos que **D. Manuel** estará siempre entre nosotros. Su pérdida no es un punto final. Con nosotros seguirá su obra; nos guiará su ejemplo y siempre permanecerán él y su eterna sonrisa en nuestra memoria.

**Gracias, Manolo.**

---

## SUMARIO



2018: ¡TE ESPERAMOS  
EN MADRID!



Manuela Julia Martínez –presidenta del Colegio de Madrid- y Jesús Fera –presidente del Colegio de Valencia-, fueron los encargados de presentar CNAF2018, que será organizado por el CGCAFE, y que celebrará, también, los 50 años de vida colegial, en el ENAF2017 celebrado en Albacete.

¡NO FALTES!



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

### CONSEJO GENERAL

6

---

### ENTREVISTA

18

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

22

---

### ESPECIAL

37

---

### NOS INTERESA

42

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

48

---

### NOTICIAS COLEGIALES

52

---

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

64

---

**Edita:** Consejo General De Colegios De Administradores De Fincas. **Presidente:** Salvador Díez Lloris. **Consejo de Redacción:** Enrique Vendrell Santiveri. **Vocales:** Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mogica Serrano, Pedro Valcárcel Montiel, Mariano Hervás Polo, Fernando Pastor. **Secretario:** Carlos Domínguez García-Vidal. **Directora:** Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izq. 28006 Madrid. **Tfnos.:** 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** [comunicacion@cgcafe.org](mailto:comunicacion@cgcafe.org) **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01 **Diseño:** Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** [info@medinavilalta.com](mailto:info@medinavilalta.com) **Impresión:** Alfaser: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfaser.editor@terra.es](mailto:alfaser.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".

---

# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

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

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

*Unidos por ti, unidos para ti.*



---

ENCUENTRO

---

# XVI ENCUENTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

## NO IMAGINES... ¡VÍVELO!

**Llanos Navarro**, Portavoz del Gobierno Municipal y Teniente de Alcalde: “Los Administradores de Fincas Colegiados, profesionales imprescindibles”

Organizado por el Colegio Territorial de Albacete y Cuenca y promovido por el CGCAFE, se ha celebrado el XVI Encuentro Nacional de Administradores de Fincas en la ciudad de Albacete, durante los días 25 a 27 de mayo. “No imagines... ¡Vívelo!”, ha sido el lema de un Encuentro donde la actualidad profesional y el papel de la mujer en la administración de fincas han sido los ejes que han propiciado unas jornadas innovadoras y dinámicas.

DOLores LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista



**Llanos Játiva, Llanos Navarro, Francisco José Gómez Gállego y Salvador Díez.**

**E**l XVI ENAF fue inaugurado por **Llanos Navarro**, portavoz del Gobierno Municipal y Teniente de Alcalde, quién destacó, tras dar la bienvenida a los asistentes, que “los Administradores de Fincas Colegiados son unos profesionales **imprescindibles** en la implantación de las **políticas de vivienda** municipales, y agradezco que hayan escogido nuestra ciudad, Albacete, para celebrar este Encuentro profesional”.

El director general de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, **Francisco Javier Gómez Gállego**, resaltó el papel de los Administradores de Fincas Colegiados en el ámbito de la **mediación**, y puso de relieve que “valoramos muy positivamente las **iniciativas** presentadas por los Administradores de Fincas Colegiados para mejorar, entre otras, la **Ley de Propiedad Horizontal**, y en base a ellas hemos fomentado temas tan importantes como la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios”. Finalizó animando a los Administradores de Fincas Colegiados a seguir con una **política proactiva** que siga propiciando, entre otras cuestiones, que los litigios inmobiliarios sean tan escasos en la **vía judicial**.

“Soy partidario de mirar siempre hacia el futuro”. Con estas palabras inició **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, su intervención, y subrayó “que los Administradores de Fincas Colegiados

estamos trabajando en varias **iniciativas** para adaptarnos a las nuevas exigencias de la sociedad y aportando otras **soluciones** necesarias para el **futuro**”.

Entre las nuevas iniciativas profesionales, **Díez** señaló la creación de una **Certificación Profesional** que reconocerá la formación del Administrador de Fincas Colegiado que asista a los distintos cursos formativos que se ofrezcan presenciales o vía online a través de la Plataforma del CGCAFE **Aula Colegial**. “Otra aspiración sobre la que trabajamos es una **Plataforma Informática** exclusiva para Administradores de Fincas Colegiados para cumplir con la obligatoriedad de recibir las notificaciones electrónicas y poder gestionar con profesionalidad y rapidez estas certificaciones”, concluyó **Salvador Díez**.

**Llanos Játiva**, presidenta del Colegio de Albacete y Cuenca, tras agradecer la asistencia de colegiados y acompañantes, explicó cómo se había enfocado el Encuentro con la idea “**No imagines... ¡Vívelo!**”: “Hemos diseñado un programa formativo que esperamos que sea interesante y que os ayude día a día. Nuestros **ponentes** han trabajado intensamente sobre los distintos temas, sin olvidarnos de la parte **solidaria** de nuestra profesión colaborando con la **Fundación Vicente Ferrer** para la construcción de viviendas en India”, explicó **Llanos Játiva**.

...TAMBIÉN TRATAMOS EN EL XVII ENAF:

## “Mantenimiento de edificios”

**Raúl Abad Morrón**, director de **Property & Facility Management** de la Escuela de la Edificación, inició su intervención relacionando las distintas normativas existentes, tanto **estatales** como **autonómicas**, para la conservación y mantenimiento de los edificios. “El propietario está obligado – manifestó-, a llevar un plan de mantenimiento del edificio, registrando las obras que se han realizado y las operaciones de mantenimiento, entre otros”.



Raúl Abad Morrón

Analizó el ponente las distintas **tipologías de edificios** actualmente en el mercado en función de los propietarios y de los **objetivos** que se persigan. Hay supuestos en los que interesa fomentar y potenciar la conservación, seguridad y mantenimiento del edificio como un **valor** fundamental. Pero existen otros, según **Abad Morrón**, “cuyo objetivo final es el alquiler, como los casos de fondos de inversión, y potenciar aspectos que mejoren la edificación de cara al alquiler, siempre sin olvidar, lógicamente, la **seguridad** y mantenimiento del edificio. Se ha de obtener un programa concreto para cada caso concreto, pero siempre manteniendo el edificio para que no se **devalúe** y garantizando la seguridad de sus propietarios o inquilinos”.

## NUEVO CÓDIGO DEONTOLÓGICO

“Tras los esfuerzos realizados por los Administradores de Fincas Colegiados en defensa de las or-

ganizaciones colegiales, había que dar un paso adelante en el compromiso que tenemos con los **ciudadanos** en la gestión de nuestra profesión y aprobar nuestro **Código Deontológico**”. Con estas palabras inició **Anabel Miró, asesora jurídica del Colegio de Barcelona y Lérida**, una ponencia de la máxima actualidad.

Para **Agustín Domingo Moratalla**, profesor acreditado para catedrático de **Filosofía Moral y Política en la Universidad de Valencia y director de la Universidad Internacional Menéndez y Pelayo**, “cuando una profesión es consciente de la responsabilidad social que tiene, elabora un Código y asume la responsabilidad que le exigen los ciudadanos, y este Código Deontológico es el indicativo de que se está a la altura de lo que los ciudadanos piden profesionalmente”.



Agustín Domingo Moratalla

**Agustín Domingo** finalizó su intervención manifestando que los Administradores de Fincas han de generar un **relato profesional**, construyendo una cultura de las buenas prácticas dentro de la profesión y transmitiéndolas a las siguientes generaciones de profesionales.

**Francisco José Arnaldos Jiménez**, presidente de la **Comisión Deontológica y Disciplinaria del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón**, explicó los objetivos del Código Deontológico Profesional de los Adminis-



## ENCUENTRO



Francisco José Arnaldos

tradores de Fincas Colegiados, y manifestó que “es un Código **nuestro**, para nosotros y para nuestros **clientes**, que vean que cumplimos con aquellas normas que creamos, por lo que ha de ser una **norma viva**, no un papel mojado”.

Entre los objetivos destacó la **buena práctica** como

sello de calidad profesional, proteger los intereses de consumidores y usuarios y promover y proteger los intereses legítimos de nuestros clientes. Respecto a la actuación que se debe de seguir con los compañeros/as, Arnaldos destacó “que ha de ser una relación marcada por el **respeto**, la **cortesía** y la **lealtad** en la competencia profesional”.

## PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE LA LPH

¿Qué se ha respondido a las distintas cuestiones planteadas sobre los artículos más polémicos de la Ley de Propiedad Horizontal? Han respondido a ello **Gonzalo Sancho Cerdá** - Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia de Torrent-; **Miguel Ángel Larrosa Amante** - Presidente de la Audiencia Provincial de Murcia-; **Cesar Monsalve Argandoña** -Presidente de la Audiencia Provincial de Albacete- y **Vicente Magro Servet** - Magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid-



Accede a la Plataforma: [www.cafirma.com](http://www.cafirma.com)

Contacto: 902 727 720  
[suporte@cafirma.com](mailto:suporte@cafirma.com)



Solución exclusiva para los colegiados seleccionada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas con la colaboración de Ivnosys



Gonzalo Sancho, Miguel Á. Larrosa, Cesar Monsalve y Vicente Magro.

- **Recargos morosos:** Los intereses no podrán tener carácter retroactivo, y habrá de ser acordado en Junta de Propietarios por mayoría simple. No podemos imponerlo sobre el importe de las **derramas extraordinarias** y lo razonable es un interés legal como recargo.
- **Instalación infraestructuras servicios artículos 17.1 LPH:** Están obligados al pago los propietarios que **votan sí**. No están obligados a contribuir los propietarios que se **abstuvieron** y los **ausentes** que, una vez recibido el acta no la impugnan judicialmente. Tampoco están obligados al pago los propietarios morosos que no tienen derecho al voto.
- **Punto recarga vehículos eléctricos:** La comunidad no puede negar esta instalación, pero sí puede **exigir el pago** de los gastos de la **instalación** y **consumo eléctrico** que se derive de este punto de recarga.
- **Instalación ascensores para accesibilidad:** Se puede acordar que el importe a pagar por los propietarios de pisos sea **mayor** en función de la **altura**, según una sentencia del Tribunal Supremo. Es ajustado a derecho una derrama mayor en proporción a la altura.

## LA FELICIDAD EN EL TRABAJO

¿Sois felices en vuestros trabajos? Con esta pre-

gunta inició su ponencia **María Jesús Álava**, licenciada en **psicología**, y explicó que la **gestión del tiempo** es clave para ejercer una profesión tan compleja como la del Administrador de Fincas Colegiado. Pero también ofreció unas claves fundamentales que ayudarían a mejorar esta gestión y compatibilizar la vida **familiar** y **laboral**. Y son:

- No es una profesión monótona y **generamos felicidad** cuando resolvemos problemas importantes.
- Trabajamos directamente con las **personas**, la mayor fuente de satisfacción y también el mayor nivel de **riesgo**, No debemos ser **vulnerables** a las opiniones de los demás.



Ma Jesús Álava

- No vivir las contrariedades como **tragedias**. Las dificultades son oportunidades la mayoría de las veces.
- Aprender a decir no y trabajo en equipo.

En su intervención final recomendó “no expresar todo lo que pensamos, porque llega un momento en que se dice lo que **no conviene**, se hace lo que no se debe, y se juzga lo que no se ve. Pon tu **cerebro** en funcionamiento antes que tu lengua en movimiento”.



UNIVERSIDAD  
DE BURGOS



Administrador  
Fincas  
Colegiado

TÍTULO PROPIO: ESPECIALISTA UNIVERSITARIO EN

# GESTIÓN Y **DOCENCIA ONLINE** ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

*14 años formando administradores de fincas colegiados*

**HOMOLOGADO PARA LA COLEGIACIÓN  
COMO ADMINISTRADOR DE FINCAS**



Más información e inscripción en Universidad de Burgos

947 258851 / 947 258055

[fundacion.ubu@ubu.es](mailto:fundacion.ubu@ubu.es)

[rsarrais@ubu.es](mailto:rsarrais@ubu.es)

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





# PRESENTACIÓN DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA Y AULA COLEGIAL

La Plataforma Tecnológica fue presentada por **Manuela Julia Martínez Torres** y **Pepe Gutiérrez**, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y coordinadora de la Comisión de la Plataforma, y miembro de esta Comisión, respectivamente. En la presentación informaron que esta Plataforma es **exclusivamente** para Administradores de Fincas Colegiados, y que están trabajando, conjuntamente, con empresas del sector tecnológico y con los proveedores de los Administradores de Fincas Colegiados para que sea una **herramienta** útil y **solvente** los problemas con los que actualmente se encuentran los profesionales de la administración de fincas.



**Pepe Gutiérrez, Manuela Julia Martínez, Mariano Hervás, Alejandro Llorens y David Grau.**

**Manuela Julia Martínez** y **Pepe Gutiérrez** explicaron que, además, será una herramienta profesional que dará un **gran valor social a nuestra profesión**, facilitando el trabajo y la intercomunicación con nuestros proveedores en una Plataforma Tecnológica de la máxima seguridad.

## ¿Y cómo funciona el AULA COLEGIAL?

Lo explicaron **Mariano Hervás** y **Alejandro Llorens**, coordinador y portavoz de **Aula Colegial**, respectivamente. **Aula Colegial** es una Plataforma de Formación online para los Administradores de Fincas Colegiados que no puedan asistir **presencialmente** a los cursos, puedan formarse a través de Aula Colegial registrándose en la página **web** del CGCAFE –[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)–, desde donde pueden acceder a esta Plataforma.

Para **Hervás**, “la formación mejora la percepción personal, generando **más seguridad profesional** a la hora de resolver cualquier problema. Más formación, más conocimientos, y además, nos enseña a **innovar** para rentabilizar nuestro tiempo, que es el único modo de generar más riqueza mejorando el reconocimiento profesional”.

## JORNADA DE LA MUJER ADMINISTRADORA

# EI AYER Y EL HOY

“**Hemos trabajado mucho por esta profesión.** Las mujeres no teníamos reconocidos muchos derechos en los años 70: pasábamos de la voluntad paterna a la del marido. En esta situación, cuándo murió mi padre perdimos el 50% de los clientes. Hemos conseguido, actualmente, crear una empresa firmemente consolidada y **exclusivamente de mujeres**”. Son palabras de **Joana Amat**, del Colegio de Barcelona-Lérida, quien esbozó

una historia de **superación** continúa y **lucha** por la **igualdad de derechos** de las mujeres profesio-



**Geles Simarro, Berta Notario, Joana Amat y Marta Fernández.**

nales de aquellos años.

**Berta Notario** también cuenta una historia de superación profesional. Administradora de Fincas en la ciudad de **Lorca**, vivió el terremoto del año 2011 y toda la tragedia **personal y colectiva** que sobrevino. “Muchas familias perdieron sus **viviendas**, y algunos compañeros/as sus **oficinas**. Fue empezar de nuevo –explica **Notario**- y tras el trabajo realizado durante años, resaltaría tres cosas: el **respeto** que tengo por mi **profesionalidad** y la de mis compañeros, porque fuimos capaces de crear un **protocolo** de

actuación que funcionó; la segunda, que nos convertimos en el **nexo de unión** entre otros profesiona-



Accede a la Plataforma: [www.cafirma.com](http://www.cafirma.com)

Contacto: 902 727 720  
[soporte@cafirma.com](mailto:soporte@cafirma.com)

GESTIONA LAS NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS OBLIGATORIAS DE TODAS TUS FINCAS DE MANERA ÁGIL, AUTOMÁTICA Y CENTRALIZADA.

Solución exclusiva para los colegiados seleccionada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas con la colaboración de Ivnosys

## ENCUENTRO

les, las **instituciones públicas** y los **ciudadanos** para reconstruir sus edificios y su ciudad, y la tercera, que nos sentimos totalmente respaldados por nuestro **Colegio** y por el **Consejo General**".

Tras la intervención de **Amat** y **Notario**, se debatió en una Mesa Redonda los aspectos fundamentales de la profesión actuales y de futuro, en las que intervinieron, además de las ponentes, **María Julia Martínez** –presidenta del Colegio de Madrid; **Llanos Játiva** –presidenta del Colegio Albacete y Cuenca-; **Mercedes Romero** –presidenta del Colegio de Córdoba-; **Carmen Suárez** –presidenta del Colegio de Tenerife-; **Rosario Molina** –presidenta del Colegio de Las Palmas-, y **Mª Rosa Herráez** -presidenta de Ávila-.

## CONFLICTOS VECINALES

"El **ruido** diferencia a los españoles del resto de **Europa**. Es algo exclusivo de España" Con estas palabras inició su intervención **Ana Bozalongo**, **asesora jurídica del Colegio de Tarragona**, que continuo indicando que "dos tercios de los españoles han tenido alguna disputa con sus vecinos en alguna ocasión, generando importantes problemas de convivencia. Los problemas no derivan solo de las **relaciones personales**, sino de la realización de **actividades molestas** para un vecino o la comunidad en general".

Finalizó su intervención recomendando que, ante el aumento de los ruidos en pisos de **alquiler turístico**, sería necesario que en los contratos de arrendamien-



**Geles Simarro, Ana Bozalongo, Carmela Lavandería y Estibaliz Ibeas.**



**Llanos Játiva, Rosario Molina, Mercedes Romero, María Julia Martínez, Carmen Suárez y María Rosa Herráez.**

to se incluyera una clausula indicando las consecuencias de este tipo de actuaciones, que podrían conllevar la rescisión del contrato de **arrendamiento**.

## UN PASEO POR EUROPA

Los Administradores de Fincas Colegiados, a través del **CGCCAFE**, forman parte de la Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias –**CEPI**-, desde sus comienzos en 1998. "El objetivo –explicó **Estibaliz Ibeas, delegada del CGCAFE para Relaciones Internacionales**-, es **representar** y defender a los profesionales inmobiliarios ente los organismos europeos, teniendo en cuenta los intereses de los **consumidores**".

Aunque la regulación de las profesiones y el sector inmobiliario es competencia de cada estado miembro de la **Unión Europea**, sus normas "nos afectan a todos los profesionales muy directamente y, actualmente, están muy interesados en la **desregulación** de las profesiones liberales. Por eso debemos tener el objetivo de ser **una voz común** y representativa del sector inmobiliario, contribuyendo a su desarrollo, sirviendo al interés común de las organizaciones miembros y dando un **mayor valor** a las profesiones en beneficios de los ciudadanos".

## ¿DESPACHO O EMPRESA?

Para **Carmela Lavandeira, vicepresidenta 1ª del Colegio de Galicia**, es fundamental transmitir, entre los profesionales, la distintas experiencias en la puesta en marcha y **transformación** de los despachos profesionales, porque compartir conocimientos e **iniciativas** lleva a que los Admi-

## ENCUENTRO

nistradores de Fincas Colegiados crezcan y se desarrollen del modo más óptimo posible.

**Lavandeira** explicó cómo ha ido haciendo crecer su despacho transformándolo en una empresa. “Tenemos que **diversificar** nuestro campo de acción profesional, ofreciendo nuevos servicios a los clientes que ya tenemos o a otros que puedan llegar a serlo, asesorándoles en muy diversos temas. No todo ha de ser Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos”, matizó **Lavandeira**.

## SOCIOLOGÍA DE LOS CONFLICTOS

¿Existen los mismos problemas vecinales en **Cuba** y **España**? Para la profesora de **Universidad en Cuba Marta Fernández**, sí.

Analizó el importante papel profesional que la **mujer** desarrolla en Cuba, y a continuación explicó que, pese a que las legislaciones en materia de vivienda son muy diferentes en España y en Cuba, sí que existe una **similitud** en cuanto a los **problemas** que se producen en los edificios derivados de la convivencia. “Mi conocimiento de la profesión en España se produjo – informó **Fernández**– cuando comencé a buscar **respuestas sociológicas** a los problemas que se generaban por la convivencia de los vecinos en mi país. Analicé distintos estudios sobre España, y concluí que los problemas convivenciales eran prácticamente **iguales**”.

Al igual que los conflictos que se producen son similares, también lo son las respuestas para intentar **solventarlos**. “Aparte de la vía judicial, claramente se solucionarán con profesionales que usen el **diálogo** y el conocimiento para resolver los conflictos, como sucede en España, y en esta línea estamos trabajando en Cuba”, manifestó **Marta Fernández**.



## El CGCAFE e IVNOSYS presentan CAFirma para gestionar certificados y notificaciones electrónicas de forma ágil y centralizada

Con el objetivo no solo de facilitar la **labor profesional** de los Administradores de Fincas Colegiados, sino también fomentar la máxima colaboración con las **Administraciones Públicas** y aplicar, del modo más efectivo, eficiente y con un coste muy bajo, la **Ley 39/2015**, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la **Ley 40/2015**, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establecen el uso de **medios electrónicos** como único sistema para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas.

Los Administradores de Fincas Colegiados podrán obtener un **Certificado Digital propio** para comenzar a operar con el de sus clientes a través de **CAFirma**, sin necesidad de desplazamientos, accediendo y cumplimentando el formulario de solicitud disponible en la Plataforma y adjuntando la documentación requerida. Posteriormente, el profesional tendrá la posibilidad de obtener certificados de **representación** de cada una de las **comunidades de propietarios** administradas, también de forma **telemática**. En este caso, se requerirá la **certificación digital del acuerdo de la Junta de Propietarios**, que se adjuntará en la misma Plataforma de forma sencilla, para que el Administrador de Fincas Colegiado pueda empezar a gestionar las notificaciones de las Administraciones Públicas.

Puedes acceder a la Plataforma CAFirma desde aquí: [www.cafirma.com/](http://www.cafirma.com/)

## IN MEMORIAN

# Manuel Roberto Enguítanos, elogio a un gran profesional

**Manuel Roberto Enguítanos** falleció en su ciudad, **Valencia**, el pasado día 28 de mayo. Una frase definiría toda su vida personal y laboral, y que repetía a todos los profesionales con los que compartió tantos momentos a lo largo de su vida: **“Para ser un buen profesional, hay que ser también buena persona**, porque los Administradores de Fincas realizamos nuestro trabajo con familias de muy diverso origen social y económico de los que conocemos su día a día, de los que nos preocupamos para que su hogar, su vivienda y su edificio esté en las mejores condiciones para habitarlo”.

**Manuel Roberto** fue presidente del **Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas**, y era **Miembro de Honor**, en reconocimiento a todo su legado profesional, tanto del Colegio como del Consejo General.

Comenzó como Administrador de Fincas en el año 1946, permaneciendo en activo hasta hace unos pocos años. En todo este tiempo ha participado en **jornadas profesionales, encuentros y congresos** y, colaboró con sus artículos en la Revista del Consejo General y en distintos **medios de comunicación**.

Durante su presidencia en el Consejo General, encabezó la **Iniciativa Legislativa Popular** para luchar contra la morosidad en las comunidades de propietarios mediante la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Al día de hoy, ha sido la **única**



**Iniciativa Legislativa Popular aprobada por el Congreso de los Diputados, y por unanimidad, en el año 1999.**

Esta Iniciativa Legislativa Popular supuso un gran paso en la lucha contra la **morosidad** de los propietarios al negárseles el voto en las juntas, pero también para facilitar acuer-

dos que ya no requerían de la unanimidad, como por ejemplo, la instalación de **ascensores**. Fue este también un importante punto de partida para que el **derecho a la accesibilidad** se fuera cumpliendo, y al día de hoy, se han instalado más de 24.000 ascensores en edificios que carecían de él, una gran parte de ellos habitados por **personas mayores**.

Los **Administradores de Fincas Colegiados** que asistieron al Congreso celebrado en San Sebastián y organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Guipúzcoa y Álava, recordarán una entrañable anécdota que protagonizó. Estaba en el acto de apertura con el Alcalde de San Sebastián, entre otros, y sonó su móvil. Lo descolgó tranquilamente, habló con la persona que le había llamado y cuando terminó, ante un auditorio expectante, dijo: “Disculpadme, era la Ministra de Fomento, que llega unos minutos tarde”. Recibió, por ello, una gran ovación. Y fue así porque **Manuel Roberto siempre miraba con los ojos y la sonrisa de un amigo**.

**Descanse en Paz**



# Comisión de Justicia Congreso: propuestas sobre ocupación ilegal de viviendas

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida y vicepresidente 1º del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, **Enrique Vendrell**, ha participado, en representación de los Administradores de Fincas Colegiados, en la **Comisión de Justicia del Congreso** para analizar la



problemática de la ocupación ilegal de viviendas en el momento en que se está tramitando la **reforma** de la **Ley de Enjuiciamiento Civil** que tiene por objeto agilizar el proceso de recuperación de las fincas **ocupadas ilegalmente**. Ante esta Comisión, analizó los problemas más importantes que los Administradores de Fincas Colegiados han detectado y sus posibles soluciones.

Además de las consecuencias morales y económicas de la ocupación para el titular afectado, para **Enrique Vendrell** los propietarios del edificio “se encuentran desamparados, pero no solo por la seguridad de la finca y de sus ocupantes, sino también por la falta de atención y cuidado de los elementos comunes, por las **molestias por ruidos** o

---

“Los propietarios del edificio “se encuentran desamparados, pero no solo por la seguridad de la finca y de sus ocupantes, sino también por la falta de atención y cuidado de los elementos comunes”

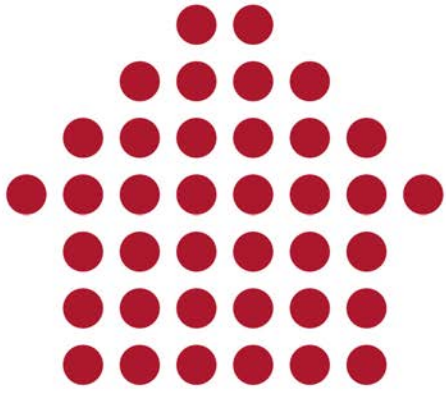
---

**entradas y salidas descontroladas** de personas, y por el **enganche ilegal** a los suministros de luz, agua y gas de la Comunidad que pueden generar, entre otros riesgos, **incendios**”.

Para **Vendrell**, son perfectamente compatibles los derechos constitucionales de los artículos

79 y 33 de la Constitución Española, y son las Administraciones Públicas las que han de **promover** y hacer posible el **derecho constitucional a una vivienda digna** para los ciudadanos, acometiendo las políticas sociales necesarias para que las personas que lo necesiten puedan acceder a la misma, pero al mismo tiempo debe **proteger** a la inmensa mayoría de las personas que han accedido **legalmente** a ellas y garantizarles el **respeto a su legítimo derecho de propiedad**, haciendo que las leyes procesales resulten eficaces para evitar la apropiación ilegítima y unilateral por parte de terceros.

Para ello es imprescindible **la seguridad jurídica** y el **respeto** al Estado de Derecho, y la **reforma** de la Ley de Enjuiciamiento Civil ayudará a **solucionar** los problemas actualmente existentes y a impedir que resulte rentable para **las mafias** la usurpación de viviendas en España, y desaconseje a los titulares afectados ceder ante aquellas y a la utilización de otras vías de hecho o de fuerza, en lugar de la judicial o la policial, para verse resarcidos en sus derechos legítimos. Para **Vendrell**, “**este es el cometido también de los Administradores de Fincas Colegiados y por ello defendemos esta reforma**”.



# Administrador Fincas Colegiado



Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

---

ENTREVISTA

---

## FRANCISCO DE LA TORRE, alcalde de Málaga

“Hemos creado un nuevo servicio que llamamos Administrador de Fincas de Oficio y que está pensado para atender las necesidades de las comunidades de propietarios con escasos recursos”.

---

ÁLVARO LÓPEZ MILLÁN  
Departamento de Comunicación.  
Colegio de Administradores de Fincas de Málaga  
y Melilla



**El alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, considera que los Administradores de Fincas Colegiados y “el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla son ejes fundamentales y necesarios en las relaciones entre las instituciones y los ciudadanos, que realizan, además, una auténtica labor de mediación en la gestión del día a día de las comunidades de vecinos.**

**P: Recientemente se ha firmado un convenio que crea la figura del Administrador de Fincas de Oficio. ¿Por qué surge esta necesidad?**

Precisamente el convencimiento sobre el papel de los Administradores de Fincas, y la **experiencia** recabada a lo largo de todos estos años con esta **fructífera relación**, es la que nos ha llevado a concretar un nuevo servicio que llamamos **Administrador de Fincas de Oficio** y que está especialmente pensado para atender las necesidades de las comunidades de propietarios con **escasos recursos**, y con el objetivo de que no se vean sin apoyo técnico para acogerse a la nueva convocatoria de **Ayudas a la Rehabilitación de Edificios puesta en marcha por el Instituto Municipal de la Vi-**

**vienda (IMV)**, así como para que se puedan presentar a otras convocatorias públicas como las que realiza la **comunidad autónoma**.

**¿Qué papel desempeñarán los Administradores de Fincas de Oficio?**

Como le he explicado, el IMV en esta nueva convocatoria ha establecido una **novedad** para potenciar las actuaciones de comunidades con menor poder adquisitivo, ya que uno de los requisitos a la hora de adjudicar las **subvenciones** va a primar las necesidades detectadas en el **inmueble** y la capacidad **económica** de los solicitantes.

Por tanto, gracias al convenio con el **Colegio de**



*Fernando Pastor, presidente de CAF Málaga, entrega la Biznaga malagueña a Francisco de la Torre, en reconocimiento a su colaboración con los Administradores de Fincas Colegiados.*

**Administradores de Fincas de Málaga y Melilla**, el IMV **subvencionará el 100%** de los honorarios de los Administradores de Fincas en comunidades que no tengan constituida comunidad y se constate falta de recursos. Dicha subvención consiste en un **año de administración de comunidad** y los honorarios de su constitución. El objetivo es facilitar que estas comunidades puedan presentarse a la convocatoria de subvenciones del Ayuntamiento.

**¿Cree que es una figura exportable a otros municipios?**

Cada municipio tiene sus necesidades en este ámbito, pero no cabe duda que el modelo es **exportable** ya que estamos convencidos que la **rentabilidad social** del proyecto va a ser muy alta, circunstancia que nos satisface y nos amina a seguir en ese camino.

---

“Se trabaja en tres ámbitos: problemas derivados del fenómeno hipotecario; desahucios derivados por impago de alquileres, y ocupaciones irregulares de viviendas”

---

**Además se han presentado las nuevas ayudas de rehabilitación de edificios a la que pueden acogerse comunidades de propietarios. ¿Qué características tiene esta convocatoria?**

A la nueva convocatoria municipal de ayudas a la **rehabilitación de edificios** se destinará una partida total de **3 millones de euros**, y cabe destacar que crece un 25% el importe total de las mismas con respecto a la convocatoria anterior. Estas subvenciones se **asignarán** a actuaciones propuestas en base a cinco líneas específicas: Parcial Centro Histórico, Barriadas, y Rehabilitación Especial. Esta última se subdivide en tres ámbitos: para la reconstrucción de edificios que revitalicen alguna zona del Centro Histórico; para mejorar el estado estructural de inmuebles fuera del Centro Histórico; y la gran **novedad de este año**, para contribuir al **aislamiento acústico** de edificios de viviendas situados en zonas de riesgo donde se superan los 65 decibelios según el Mapa Estratégico de Ruido de Málaga o en zonas de **protección acústica especial**.

**¿Considera que el resto de administraciones públicas deben apostar más por la rehabilitación de edificios?**

Siempre será de agradecer que las administraciones que tienen **competencias** y **financiación europea** para desarrollar estas políticas hagan su trabajo y exista una buena colaboración institucional.

---

“Gracias al convenio con el Colegio de Málaga y Melilla, se subvencionará el 100% de los honorarios de los Administradores de Fincas Colegiados en comunidades que no tengan constituida comunidad y se constate falta de recursos”

---

En ese empeño llevamos muchos años trabajando y sería deseable avanzar con mucha más **rapidez** para estar a la altura de las **necesidades** de los municipios. En todo caso, pedimos la transferencia de esas competencias al Ayuntamiento. Siempre seremos más eficaces y daremos respuesta **más rápida** a las demandas.

Por otro lado los **Administradores de Fincas Colegiados** han colaborado para **difundir** campañas de información sobre la implantación de **contadores de agua** individuales o el nuevo sistema de **recogida de muebles** en los barrios de Málaga.

### **¿Están satisfechos con el resultado de esta colaboración?**

Enlaza con los argumentos que le exponía al inicio de la entrevista. El papel de los Administradores de Fincas se ha demostrado tan **necesario** que debe ampliarse con imaginación para ayudar a la puesta en marcha de muchas **iniciativas de administraciones públicas** que perciben la necesidad de contar con una **intermediación** con el vecino que será clave para el éxito del proyecto.

### **¿Qué garantías considera que tiene para una comunidad de propietarios contar con un Administrador de Fincas Colegiado?**

Es la garantía que nos da un **Estado de derecho** vertebrado con **legalidad** y **eficacia** trabajando en colaboración necesaria con los colegios oficiales de profesionales del país, que además deben **certificar** y **asegurar** el buen trabajo de sus **colegiados**.

### **¿Qué labor realiza la Oficina de Derecho a la Vivienda? ¿En qué medida pueden colaborar con**

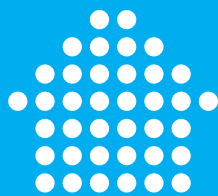
### **la misma los Administradores de Fincas Colegiados?**

El IMV crea la **Oficina del Derecho a la Vivienda** con objeto de atender las necesidades de los ciudadanos que tienen problemas con el pago de su vivienda. Se trabaja en tres ámbitos: problemas derivados del **fenómeno hipotecario**, **desahucios** derivados por impago de **alquileres**, y **ocupaciones irregulares de viviendas**.

En cada ámbito de actuación se trabaja siempre en la **mediación** con la entidad financiera para reestructurar la deuda y evitar la ejecución hipotecaria, como en la gestión de una **dación en pago** como forma de resolver la deuda hipotecaria y un alquiler social en estos casos. En lo que respecta a la mediación, en caso de no poder pagar el alquiler, se localiza al **arrendador** para gestionar la posibilidad de evitar el desahucio mediante un novedoso plan de **ayudas al alquiler**. Y en caso de las ocupaciones irregulares, éstas fundamentalmente en pisos de **entidades financieras**, se intenta conseguir de éstas un alquiler social o una salida pacífica del piso ocupado y que estas familias entren en el circuito o sistema normal de demandantes de vivienda.

### **¿Cómo valora la colaboración existente actualmente entre el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y el Ayuntamiento de Málaga?**

Nuestra relación es fluida, y de colaboración **plena** y **satisfactoria**. Celebramos reuniones de formación e información con los **colegiados** sobre las novedades en materia que son de su interés y se relacionan con el Ayuntamiento, como las convocatorias de subvenciones a la rehabilitación o la **administración electrónica** ●



## **Eliminación de barreras arquitectónicas: bajada a cota cero del ascensor**

Los gastos derivados de obras para la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios, ya consistan en la instalación *ex novo* de un ascensor o de plataforma salva-escaleras, o bien, como en el caso de la sentencia objeto de comentario, la bajada a cota cero del ascensor, son fuente en los últimos años de conflictividad en las comunidades de propietarios, en particular a la hora de interpretar cláusulas estatutarias que exoneran de participar en determinados gastos a los bajos.

Orona



## Servicio Orona: Pensado en ti

Un óptimo mantenimiento  
del ascensor al mejor precio

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

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



**L**a sentencia del **Tribunal Supremo de 11/2016**, con fundamento en la doctrina jurisprudencial contenida en las precedentes dictadas por el Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2009 ; 7 de junio 2011 ; 6 de mayo y 3 de octubre de 2013, y 10 de febrero 2014, sobre **interpretación de las cláusulas estatutarias** que contienen **exoneraciones genéricas** a locales en materia de contribución a los **gastos** de ascensor o escaleras, con apoyo en el **no uso del servicio**, viene a concluir que tales exoneraciones genéricas también son de aplicación a los supuestos de **eliminación de barreras arquitectónicas** consistentes en bajada **del ascensor a cota cero**, supuesto de hecho objeto de estudio, ya que, según refiere la sentencia, “comprenden tanto los **gastos ordinarios** como los **extraordinarios**, y tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de este o de las escaleras que ya existen y que simplemente se transforman para adecuarlas a una necesidad nueva, pues en ambos casos estamos ante unos **locales** que no tienen acceso al portal ni a la entrada ni tienen participación en uno ni en otro elemento y como tal están excluidos del coste supondría la reforma pretendida por la Comunidad”.

## RAZONES PARA LA DISCREPANCIA

A continuación se indican las razones por las que **discrepamos** de la equiparación que realiza la sentencia entre los **gastos del ascensor** y los **gastos de eliminación de barreras arquitectónicas** y al entender, por nuestra parte, que el concepto de gasto de reparación o conservación ya sea de “ascensor”, “escalera”, “zaguán”, es un tipo o clase de gasto, bien ordinario, como la simple reparación ordinaria, bien extraordinario, como sería el caso de sustitución de maquinaria, cabina, etcétera, que es **distinto** del de “eliminación de barrera arquitectónica”. Concepto este último que comprendería todos aquéllos supuestos en los que la finalidad **no es la reparación** o conservación ordinaria o extraordinaria de un elemento,

como la **escalera** o el **ascensor** del inmueble, sino el procurar o **mejorar su accesibilidad**, ya sea mediante la instalación de un ascensor **ex novo**, ya sea mediante la construcción de una **rampa**, ya mediante una **plataforma elevadora**, o, como en el caso de la sentencia comentada, a través de la **bajada a cota cero del ascensor**. Resolución ésta que precisamente lo que hace es distanciarse de las precedentes del mismo **Tribunal Supremo** que no aplicaban tales exenciones de participación en gastos de ascensor a casos como los acabados de indicar bajo la argumentación de tratarse de **obras de accesibilidad**, indicando de forma incomprensible la resolución ahora comentada de noviembre de 2016 el tratarse éstos de situaciones diferentes. Así, el supuesto de instalación ex novo en la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2010, o la instalación de plataforma elevadora salva escaleras en la de 23 de abril de 2014.

## NO IDENTIFICACIÓN DE GASTOS DE ACCESIBILIDAD CON GASTOS DE USO DEL ASCENSOR

El concepto o término “ascensor” entendemos que es el de “accesibilidad universal” que nos da **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social**, y que lo define como “la condición que deben cumplir los **entornos, procesos, bienes, productos y servicios**, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de **seguridad** y **comodidad** y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.”

De forma que mientras el **gasto** relacionado con la “**eliminación de barrera arquitectónica**” persi-



que como finalidad una “condición”, la de que sea el “**edificio accesible o practicable**” por todas las personas, como calificativo que no existe y que busca alcanzarse en el concreto edificio, el gasto destinado al **servicio de ascensor** se reduce al **correcto funcionamiento** de un “aparato” ya existente. Y así, y de esta manera, mientras el gasto de ascensor, **ordinario** o **extraordinario**, está dirigido a que éste pueda seguir funcionando como lo venía haciendo, engrasando poleas o sustituyéndolas, de manera que de no hacer esas reparaciones el servicio dejaría de funcionar, el de **eliminación de barreras** tiene que ver con algo más que con ese correcto **funcionamiento del servicio**.



Supone una **innovación** necesaria para alcanzar esa condición universal de **accesibilidad** y **habitabilidad** para todas las personas, incluyendo a los discapacitados, que actualmente no tiene, sin

que su no realización suponga, en principio, que el ascensor deje de funcionar por no **reparar** o



## Eliminación barreras arquitectónicas

El **gasto** que tiene por objeto la **eliminación de barreras arquitectónicas**, ya sea mediante la instalación de un ascensor ex novo o su **bajada a cota cero**, ya sea mediante la construcción de una rampa, o mediante una plataforma elevadora “salva escaleras”, o de cualquier otra manera, **no puede ni debe confundirse** con aquéllos cuyo objeto es directamente la **reparación, conservación o adaptación** de las instalaciones o servicios del inmueble, como el zaguán la escalera o los ascensores, que puedan estar aislada o individualmente necesitadas de forma ordinaria o extraordinaria de tales intervenciones “per se”, por no **funcionar** correctamente, o por venir impuesto por razones de **seguridad** relacionadas con este funcionamiento, es decir, directamente vinculados con su uso.

Tanto el objeto o **finalidad** de las obras dirigidas a la **eliminación de barreras arquitectónicas**, como es la adquisición por el edificio o inmueble de la condición de global, que afecta a múltiples elementos, y como instrumento de un fin propio, superior y distinto a todos ellos considerados en su individualidad y que constituye su fundamento social, a saber, la **accesibilidad universal** para todo ciudadano, incluyendo a los discapacitados, hacen que no podamos compartir la **identificación** de estos gastos de eliminación de barreras arquitectónicas con los gastos de ascensor, tal y como hace, a nuestro modo de ver de forma **errónea**, la sentencia del **Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2016**.

**sustituir** sus piezas. Otra cosa será la **legislación vigente** y los **derechos de los discapacitados**, con la posibilidad de accionar y hacerlos valer **judicialmente** para obligar a la **comunidad** a su realización, pero si no se acciona no ocurre nada, el ascensor seguiría funcionando.

Con ello, distinguiríamos los **gastos ordinarios o extraordinarios** de reparación o sustitución de ascensor, como gastos que posibilitarían la **continuidad técnica del servicio**, que son de los que sólo exoneran, o **deberían exonerar**, las cláusulas genéricas de exención de contribución a gastos de ascensor, con otros gastos que efectivamente buscan una **adaptación a una necesidad nueva**, bien en materia de seguridad, como serían los gastos de adaptaciones a nuevas normativas en materia de seguridad, bien en materia de accesibilidad, como son los destinados a la **eliminación de barreras arquitectónicas**.

## ...PERO HAY DIFERENCIAS

Pero incluso entre estos últimos hay sendas diferencias, de manera que una extensión de la exoneración genérica de **gastos de ascensor**, también

a los de su adaptación a normativas técnicas o en materia de seguridad, y por razón de su no uso, seguirían no obstante dejando fuera de su ámbito a los de **eliminación de barreras**. No sólo por cuanto los que son de **adaptación a normativa** en materia de seguridad, como acaeció en su día con el **RD 57/2005**, de 21 de enero, por el que se establecieron prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente (BOE 4/2/2005. Núm. 30), y **Real Decreto 88/2013**, de 8 de febrero, por el que se aprobó la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “Ascensores” del Reglamento de aparatos de elevación y mantenimiento, aprobado por **Real Decreto 2291/1985**, de 8 de noviembre (BOE 22/2/2013. Núm. 46), en caso de incumplimiento, supondría la **paralización** de su utilización de oficio por la **Administración**, lo que no ocurre con los destinados a la accesibilidad, sino por cuanto su ausencia en el caso de la **seguridad** no podría ser solventada mediante otras soluciones alternativas, lo que no ocurre con la eliminación de barreras arquitectónicas, donde en ocasiones puede llevarse a cabo a través de esas otras instalaciones como la **plataforma salva-escaleras**, o la **rampa**, claro síntoma de su radical diferencia y **objeto**, que no es el del funcionamiento correcto del aparato desde el prisma técnico, o de seguridad.



## Exenciones estatutarias

Las exenciones estatutarias a los **locales** en cuanto a su **obligación** de participar en los **gastos** de zaguán, escaleras o ascensores, **no deberían extenderse** a estos otros supuestos de **eliminación de barreras arquitectónicas**, como la **bajada a cota cero** del ascensor, cuya finalidad, ámbito de actuación y fundamento, y al igual que esos otros supuestos contemplados por las también sentencias del **Tribunal Supremo**, como es la instalación de plataformas elevadoras, son, insistimos, claramente distintos y encuadrables todos ellos, al compartir los mismos caracteres, bajo la denominación de **obras de accesibilidad**, o de eliminación de barreras arquitectónicas

Sería en este sentido deseable que el Tribunal Supremo fijara al respecto, y en cuanto antes, **doctrina jurisprudencial** que evite la situación confusa a la que contribuyen sentencias como la comentada de 17 de noviembre de 2016.

# Adelante las reformas y acelere el ahorro

**8% de descuento** si la puesta en marcha es antes del 15 de mayo

**6% de descuento** si la puesta en marcha es desde el 16 de mayo hasta el 15 de junio

Importantes ventajas para los clientes que acometan **antes del 15 de junio:**

Individualización del consumo

Reformas

Renovación de la sala de calderas



**Ahorros certificados por una entidad independiente**

Gestionamos todas las subvenciones existentes. Financiación al menor coste

Solicite más información en:

**91 396 03 03 WWW.REMICA.ES**

Para contrataciones desde el 15 de marzo de 2017



**remica**  
Servicios Energéticos

---

“La eliminación de barreras arquitectónicas tiene un fundamento social cual es la protección de las personas con discapacidad”

---

Esto es, cabe **concluir** que los gastos de eliminación de barreras arquitectónicas, a diferencia de los gastos de ascensor, sean técnicos o de adaptación a normativa en cuestiones de seguridad, no son gastos relacionados, al menos directamente, con el uso del aparato. Y, además, también hay claras **diferencias** entre los gastos de reparación, sustitución o adaptación en materia de seguridad del ascensor con los gastos de eliminación de barreras arquitectónicas si analizamos el ámbito objetivo y material de actuación, y el fundamento de la medida, como vamos a ver a continuación.

## OBRAS DESTINADAS A LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Bajar el ascensor a **cota cero**, de otra parte, es un gasto que suele englobar un conjunto de actuaciones que afectan a distintos **elementos comunes**, y que incluye normalmente obra civil en el zaguán y/o en la escalera, tales como la **demolición** de elementos, ya sean peldaños o tabiquería, reubicación de instalaciones como **buzones o telefonillos**, cuando no la constitución de **servidumbres** obligatorias sobre **elementos privativos** tales como determinados espacios de plantas bajas o sótanos para posibilitar los huecos precisos y necesarios en orden a la obra proyectada, teniendo derecho sus titulares a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados según el artículo 9.1, letras c y d, de la Ley de Propiedad Horizontal. Y todo ello, con la consecuente y lógica afectación de la configuración y de la **imagen o estética** del zaguán y/o escalera, que igualmente

es elemento común conforme dispone el artículo 396 del Código civil.

Característica esta de **afectación múltiple** a distintos elementos y/o instalaciones comunitarias que es compartida, en mayor o menor medida, con el resto de alternativas existentes en orden a la eliminación de **barreras arquitectónicas**, ya se piense en la instalación de un ascensor ex novo allí donde no existe, ya en una plataforma salva escaleras, ya en una rampa, ensanchamiento del hueco de acceso al ascensor, etcétera

En cambio, los **gastos de ascensor** propiamente dichos, ya sean de reparación, sustitución o adaptación a normativas, normalmente se suelen reducir a una **afectación de la propia instalación**, a nivel de maquinaria, de cabinas, etcétera, pero sin afectar a otros elementos o instalaciones comunitarias, por cuanto su objeto es atender los **gastos del aparato**, haya que repararlo o sustituirlo, a salvo aquéllos casos en que se realiza una mejora del servicio, por ejemplo ensanchando los huecos para aumentar la superficie de la cabina, o una adaptación a normativas instalando puertas. Pero en ningún caso adquieren estos casos la enjundia de los supuestos de realización de **obras encaminadas a la accesibilidad del edificio**.

Por tanto, puede afirmarse que la **eliminación de barreras arquitectónicas** a través de alguno de los medios que nos dice el **artículo 10.1.b de la LPH**, entre los que no sólo menciona de forma explícita la instalación de los “ascensores”, sino que también a modo de **numerus apertus** apunta a todo “dispositivo mecánico y electrónico”, entre lo que entendemos debe incluirse también la adaptación de los ya existentes como supone la bajada a **cota cero de los ascensores**, tiene un fundamento social cual es la **protección** de las **personas con discapacidad**. Fundamento éste que concurre en todos estos casos de eliminación de barreras arquitectónicas, y no en lo que simplemente se trata de una reparación o adaptación a normativas de seguridad de los ascensores ●

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

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



Sin inversión inicial



Asistencia 24 horas / 365 día



Ahorro en el consumo energético



Maximiza eficiencia de equipos



Completo plan de mantenimiento



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**900 40 20 20**

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

gasNatural   
fenosa

Hecho y dicho

# El inicio del plazo para impugnar los acuerdos de la Comunidad de Propietarios

No siempre se cuenta de igual forma el inicio del plazo para impugnar los acuerdos de la Comunidad de Propietarios, sino que contará de manera distinta si el propietario estuvo presente o no en la Junta de Propietarios.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES  
Abogado

La Junta de Propietarios adopta acuerdos en sus reuniones que pueden **ser impugnados ante el Juzgado** en base a los supuestos previstos en el **artículo 18** de la **Ley de Propiedad Horizontal**, y que son:

- Quando sean **contrarios a la ley o a los estatutos** de la comunidad de propietarios.
- Quando resulten **gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad** en beneficio de uno o varios propietarios.
- Quando supongan un **grave perjuicio para algún propietario** que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

## PLAZOS PARA IMPUGNAR ACUERDOS

Los **plazos para impugnar los acuerdos de la Comunidad** vienen también dispuesto en el citado texto legal, y así dispone el **apartado 3 del artículo 18 LPH**:

” La acción **caducará** a los **tres meses** de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos **contrarios a la ley** o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará **al año**.”

Por tanto si el acuerdo adoptado por la Comunidad es:

- Contrario a la ley o a los estatutos el plazo de impugnación es de **un año**.
- Resulte gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, el plazo es de **tres meses**.
- Supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho, el plazo es de **tres meses**.

## INICIO DEL PLAZO PARA IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LA COMUNIDAD

El inicio del plazo para impugnar los acuerdos de la Comunidad de propietarios se contará **para los asistentes** a la reunión **desde la fecha de adopción del acuerdo** y respecto de los **ausentes desde el momento en que fueron notificados**.

- **Presentes en la junta**
  - **Audiencia Provincial de Salamanca (Sección 1ª), sentencia 13.03.2014:**

” En relación con el inicio del plazo de impugnación, que es la segunda cuestión planteada en el recurso, ha de partirse de lo establecido en el **artículo 18.3**, de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual “la acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de Propietarios, salvo que se trate de actos **contrarios a la ley** o a los **esta-**

**tutos**, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes, dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9”.

Por tanto, se ha de concluir, – y así lo entiende en forma prácticamente unánime la doctrina y la jurisprudencia –, que el plazo de impugnación de los acuerdos **se cuenta para el propietario asistente desde la fecha de la adopción del acuerdo** (a menos que sea precisa la redacción del acta para fijar el contenido del acuerdo), y **respecto de los ausentes desde el momento en que fueron debidamente notificados.**”

– **Audiencia Provincial de Orense (Sección 1ª), sentencia 22.11.2013:**

” En el caso analizado el actor (impugnante del acuerdo comunitario) asistió a la junta celebrada el 9 de abril de 2010 por medio de su representante legal quién, de modo expreso, se opuso a la aprobación de la liquidación de la deuda imputada a su representado en lo relativo a gastos de calefacción y mantenimiento del año 2008 y anteriores, por lo que, con arreglo a la normativa expuesta, el “dies a quo” (**día de inicio**) para el cómputo del plazo es **el de la propia junta.**

Dado que la demanda se presentó el 25 de mayo de 2011, no ofrece duda que la acción para la impugnación de dicho acuerdo había caducado, aun entendiéndose aplicable el plazo de un año que el artículo 18.3 LPH establece para los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos.”

## QUÉ DICEN LOS JUECES

### • Ausentes en la junta

– **Audiencia Provincial de Valencia (Sección 6ª), sentencia 25.09.2012:**

“En el caso examinado resulta evidente lo acertado de la resolución recurrida cuando tras fijar que el plazo de caducidad para el caso presente sería de un año, añade que su cómputo se inicia desde que



el demandante tuvo conocimiento de los acuerdos contrarios a Ley efectuando petición al administrador en fecha 15 de octubre de 2009 de copia de todas las Juntas de propietarios celebradas desde noviembre de 2007, y es que no existe acreditación alguna de que el actor tuviera conocimiento fehaciente -que es el exigido- de los acuerdos adoptados, no bastando cualquier conocimiento, sino que el comunero ha de tener un conocimiento preciso de los acuerdos y decisiones adoptadas – el que sin duda obtuvo con la obtención de las copias interesadas al administrador-...”

– **Audiencia Provincial de La Coruña (Sección 3ª), sentencia 15.01.2016:**

“El cómputo desde la notificación del acta .- Por otra parte, también debe acogerse la tesis de la recurrente en el sentido de que, en cualquier caso, el cómputo del plazo debe datarse a la fecha en que se le notificó el acta de la junta.

Tal y como establece el artículo 18.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, «Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9». La sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2010 (Roj: STS 3037/2010), reiterando la de 22 de diciembre de 2008, que solo una vez que el propietario tiene conocimiento detallado ausente del acuerdo adoptado en la junta de propietarios se inicia el transcurso del plazo para impugnarlo.

A tales efectos, debe considerarse que la representante de doña Tania sí estuvo ausente, por cuanto se marchó de la junta tras haberse hecho una exposición del punto primero del orden del día, tal y

como se recoge textualmente en el acta. No se quedó, ni por lo tanto participó en las votaciones, de los distintos acuerdos que se dicen adoptados en la

junta de 20 de febrero de 2014. Por lo que tiene la consideración de **persona ausente**, y el plazo no se inicia hasta que se le **notificó el acta**.”



## ¿A qué se refiere la expresión “acuerdos contrarios a la Ley”?

Se está refiriendo a que podrán ser impugnados los acuerdos comunitarios contrarios **a cualquier precepto de la Ley de Propiedad Horizontal**. En este caso si el acuerdo adoptado por la Junta contraviene el articulado de la Ley de Propiedad Horizontal, es un **acuerdo contrario a la ley**, impugnable conforme a lo dispuesto en el citado artículo 18 LPH.

Los acuerdos de la Comunidad contrarios a la Ley tienen un **plazo de un año** para ser **impugnados**. Dicho plazo es de **caducidad**, por lo que no cabe interrumpir el cómputo del plazo como ocurre con la prescripción de las acciones.

Si los acuerdos de la Comunidad contrarios a la Ley no son impugnados dentro del plazo del año, dichos acuerdos se **convalidan**, de ahí que se consideren, por la doctrina como acuerdos **anulables**.

**Pongamos un ejemplo:** La Comunidad aprueba un acuerdo y algunos propietarios consideran que se ha vulnerado la Ley de Propiedad Horizontal ya que para dicho acuerdo se requiere una mayoría de votos que no se ha conseguido. Si este acuerdo, que en un principio puede ser nulo por ser contrario a la Ley, no es impugnado ante el Juzgado en el plazo de un año, el acuerdo se convalida.

## ¿Qué ocurre si el acuerdo de la Comunidad es contrario a otra ley que no sea la LPH?

Si el acuerdo de la Junta contraviene cualquier disposición legal distinta de los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, el acuerdo es **nulo de pleno derecho**.

La **diferencia** importante entre un acuerdo **nulo de pleno derecho** y un acuerdo **anulable**, es que los primeros son **insubsanables** por el transcurso del tiempo -no serán válidos-, mientras que, como hemos visto, si el acuerdo era contrario a la Ley de Propiedad Horizontal, puede **convalidarse** si no se impugna en el plazo del año.

El **Tribunal Supremo** considera (**STS 5.03.2014**) que serán meramente **anulables** los acuerdos que entrañen **infracción** de algún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la respectiva Comunidad, quedando reservada la más **grave** calificación de nulidad radical o absoluta solamente para aquellos otros acuerdos que, por infringir cualquier otra Ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de Ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al **párrafo 3º del artículo 6 del Código Civil**, y por tanto, **insubsanables por el transcurso de tiempo**.





**MUTUA DE PROPIETARIOS**

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

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

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

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

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

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



# Los mapas de ruido en las comunidades de propietarios. Regulación, reglamentación y solución

El ruido como factor contaminante y agresor acústico está lamentablemente cada día más presente en nuestra vida. Los niveles a los que estamos sometidos muchas veces superan los umbrales que tanto la Organización Mundial de la Salud como muchos expertos establecen como tolerables. Todo ello nos lleva a soportar y sufrir graves perjuicios a nuestra salud.

**ANTONIO GARCÍA GARCÍA**  
Abogado Director De Abogado Del Ruido

El sometimiento a **niveles excesivos** y durante **periodos prolongados** de exposición nos llevara padecer o agudizar problemas en la **audición, cardiovascu-**

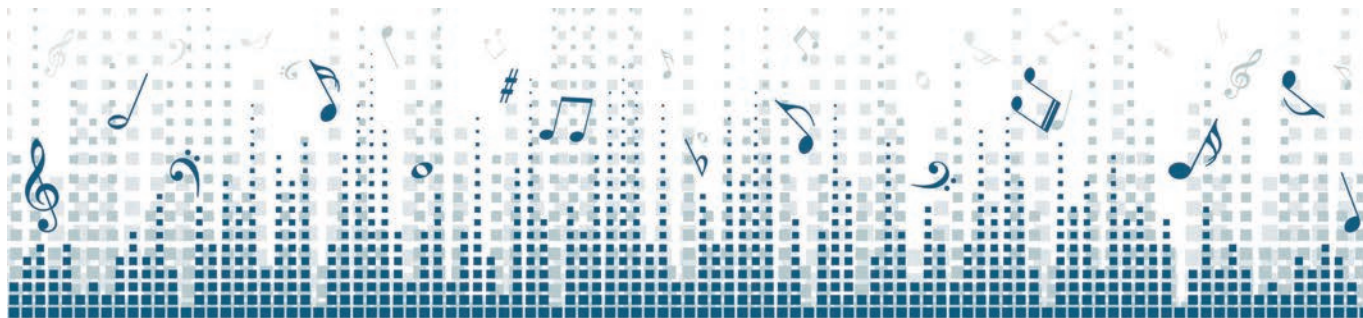
“En el plano de plantear soluciones lo primero que debiera tener una comunidad de propietarios, al igual que se le obliga legalmente a muchos municipios, es un mapa de ruido de la comunidad”

**lares**, ó estrés, entre otros. Igualmente la afección por ruido nos lleva a la falta de **atención** o **bajo rendimiento laboral** entre otros efectos perjudiciales para nuestra salud, todo ello derivado de la **falta de sueño** o de sueño reparador. De ser un factor de alerta natural hoy en día ha pasado a ser un factor de **molestia generalizada**.

## EL RUIDO Y SU REGULACIÓN

En nuestro ordenamiento, la **defensa** ante este grave problema, las **inmisiones acústicas**, se planteaba apoyando su fundamentación en lo establecido en el **Art. 590 de nuestro Código Civil** lo relativo a la **prohibición** de construir “cerca de de pared ajena o medianera **pozas, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas**, establos depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas sin guardar las distancias”. La herramienta de interpretación que da lugar a esta extensión no es otra que el utilizar el criterio de aplicación de las normas jurídicas contenido en el artículo **3.1 del mismo texto** legal en cuanto a tener en consideración la **realidad social** del tiempo en que han de ser aplicadas. Es reflejo de este criterio la aparición de regulaciones sobre actividades **insalubres, nocivas y peligrosas** en las que se establecía dentro de los requisitos para el ejercicio de las actividades calificadas la toma en consideración de factores **contaminantes** como el **ruido**.

La **Jurisprudencia** ha ido fijando con claridad y



rotundidad los **derechos** que vulnera el **ruido** y las actividades generadoras de dicha agresión. El **Tribunal Europeo de Derechos Humanos** entiende que el ruido puede llegar a vulnerar el **Art. 8.1 del Convenio de Roma** de 1950 para la protección de los **derechos humanos** y de las **libertades fundamentales** en el que se establece que “toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio..” y así lo establece en numerosas sentencias como la destacadísima **Nº 1994/496**, caso López Ostra. Así, en consonancia con todo ello, los argumentos jurídicos esgrimidos por la Jurisprudencia española se basan en la **vulneración** de los **derechos fundamentales** como el derecho a la intimidad personal y familiar consagrado en el Artículo 18.1 de nuestra **Constitución**. El deber de protección a la **salud** y el **medio ambiente** -art. 43 y 45 de la Constitución- sirven de apoyo a los Juzgados y Tribunales españoles a la hora de dar razón a aquellas personas afectadas por el ruido.

## LEY SOBRE EL RUIDO

Pero no ha sido hasta hace poco tiempo, con la aparición de la **Directiva de la Unión Europea 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de junio de 2002 “Directiva sobre el Ruido ambiental”**, cuando primero desde los gobiernos autonómicos como **Cataluña y Valencia** y después ya a nivel del **Gobierno de la Nación** se ha procedido a **legislar** con rango de ley sobre el ruido. Pero el ámbito de aplicación de esta última normativa estatal, **Ley 37/2003**, del ruido, deja fuera o **excluye** junto a los emisores acústicos derivados de actividades militares y las producidas en el ámbito laboral, a “las actividades **domésticas** o los **comportamientos de los vecinos**, cuando

la contaminación acústica producida por aquellos se mantenga dentro de los **límites tolerables** de conformidad con las **ordenanzas municipales** y los usos locales”.

Quiero hacer hincapié en esta última excepción y ello en cuanto que deja fuera de la regulación específica del ruido al **generado** en el seno de las **comunidades de propietarios**. Pero esta afirmación debe ser **matizada**. Cuando la normativa deja fuera de su ámbito de aplicación a estos emisores acústicos menciona las **Ordenanzas Municipales** y los niveles que estas establecen. Así, esta mención hace recaer en los municipios el poder regular sobre la materia dentro de las edificaciones.

## EL RUIDO ES UN VECINO MOLESTO EN NUESTRA COMUNIDAD

Para terminar con la regulación en materia civil y cuando entramos en el seno de las comunidades de propietarios, en la **convivencia vecinal** tan presente en el día a día de los Administradores de Fincas Colegiados, no podemos dejar de mencionar el **art. 7 de la Ley 49/1960 de la Propiedad Horizontal**, que utilizando la terminología ya mencionada del artículo 590 del Código Civil establece que “Al propietario y al ocupante del piso o local **no les está permitido** desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades **prohibidas en los estatutos**, que resulten **dañosas** para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades **molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas**”. Su desarrollo y pormenores de su procedimiento ya fueron objeto de un artículo en esta revista -nº177.3ºTrimestres 2017- por lo que

---

“Crear un sistema claro de recepción de las quejas, notificación de las incidencias y planteamiento común de soluciones es la base para tener éxito ante el ruido interno de una comunidad”

---

me remito al mismo donde se explica con mucha claridad el objeto y camino a seguir en estos casos.

El **ruido**, como actividad molesta en las comunidades de propietarios, puede tener un **origen interno**, propio de la actividad vecinal directa (vivienda-vivienda; vivienda-zonas o elementos comunes) y un **origen externo**, derivado de la actividad **ajena a la comunidad** y que circundando el entorno físico exterior de la misma genera niveles de ruido que llegan al interior de la misma y de las viviendas.

Cuando entramos al detalle ante el ruido interno, la casuística es abundante y variada. Vemos como la molestia puede derivarse de los tacones o calzado que utilizan los vecinos, como el generado por el funcionamiento de los **aparatos de aire acondicionado** instalados por algunos comuneros. La cercanía vecinal hace que las **vidas se oigan**, pero ese oír no debe ser sinónimo de molestar.

## ¿SE PUEDE SOLUCIONAR?

En el plano de plantear **soluciones** lo primero que debiera tener una comunidad de propietarios, al igual que se le obliga legalmente a muchos municipios, es un **mapa de ruido de la comunidad**. Este mapa nos vendría a mostrar los **focos ruidosos** y potencialmente molestos como **calderas, ascensores, piscinas, pistas de pádel, zonas de juego**, etc.... El buen hacer en este campo hará eficaces los planes de acción a entablar para **prevenir** y **corregir**, de oficio, los problemas relativos a las molestias por ruido. Pero debemos enfocar el problema del ruido en la

comunidad desde una perspectiva más amplia generando un **reglamento interno contra el ruido**. Esta herramienta **aprobada** por todos y debatida por todos, debe indicar un camino **claro, cierto y seguro** para la prevención, **sensibilización** y acción frente a su molestia. Crear un sistema claro de recepción de las **quejas**, notificación de las incidencias y planteamiento común de **soluciones** es la base para tener éxito ante el **ruido interno** de una comunidad. Es cierto que este reglamento terminaría con la remisión, para el caso de acreditarse la molestia y no constando avenencia a solución alguna, al procedimiento establecido de acción de cesación fijada en el mencionado el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como a instar las **sanciones** que para estos casos se contienen en las diferentes las **ordenanzas municipales**.

Por otro lado, ante el **ruido externo** lo que debemos conocer es que tanto la normativa estatal, como la autonómica y local establece los **estándares máximos de ruido permitidos**. Es a ellos a los que debemos acudir, exigiendo el cumplimiento de las condiciones de **insonorización** o las medidas correctoras necesarias para evitar su superación. En este punto el derecho al acceso a la **información medioambiental**, recogido en la **Ley 38/1995** de acceso a la información en materia de medio ambiente, debe darnos paso a conocer de primera mano las **autorizaciones** y **licencias** de todas aquellas actividades que generen niveles de perturbación sonora **molestos** y que afecten a la comunidad y a sus vecinos. Partiendo de ese conocimiento directo podremos plantear la mejor defensa.

En **conclusión**, actuar en materia de prevención y acción, desarrollando procedimientos y cauces claros de actuación en el seno de las comunidades de propietarios, nos hará ser **eficaces** frente a las posibles molestias. En este punto es fundamental la figura del **Administrador de Fincas Colegiado**, quien desde su cercanía y formación debe articular la mejor actuación posible a fin de conseguir unos hogares libres de agresión por ruido ●

# ESPECIAL

---

**¿PUEDE CONTROLAR LA  
JUNTA DE PROPIETARIOS  
EL OBJETO SOCIAL DE UN  
LOCAL DE NEGOCIO?**

---



Con la situación de crisis económica por la que hemos atravesado y que todavía no ha terminado, los ciudadanos buscan con esmero abrir sus negocios en los locales que existen en muchas comunidades de vecinos. Sin embargo, algunos ciudadanos consideran que el objeto social de un negocio puede ser controlado y hasta decidido por la Junta. Y ello, por pertenecer el bajo comercial a una comunidad de vecinos y por ello considerar algunos vecinos que las juntas pueden limitar esa apertura de un negocio.

---

VICENTE MAGRO SERVET

Magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid  
Doctor en Derecho

Existe la **creencia** en muchas **comunidades de vecinos** que por medio de sus juntas de propietarios tienen la facultad de **decidir**, en cualquier momento, lo que entiendan que puede ser bueno para la comunidad. Así, se adoptan acuerdos que suponen **modificar estatutos** para incluir una serie de **prohibiciones** a los comuneros en el desarrollo de sus **actividades** tanto **personales** como **profesionales**, bajo la creencia de que inscribiendo luego la **modificación estatutaria** en el registro

de la propiedad dan fuerza vinculante al acuerdo adoptado por **unanimidad**, y que este será **eficaz** en el futuro para los **terceros adquirentes**, quienes podrían acceder al **registro** a conocer el contenido de los **estatutos inscritos** y que no se pudieran llevar a engaño con respecto a las condiciones, requisitos o circunstancias que presiden la vida en común en esa comunidad.

Cierto es que sobre esta necesidad de **inscripción** de los acuerdos de juntas se ha discutido mucho, y que también se recomienda a quien vende un inmueble que entregue a los **adquirentes** una copia de los estatutos para evitar **ignorancia** o **desconocimiento** de las reglas de la comunidad y de las **normas de convivencia**, pero lo cierto y verdad es que existe esa real creencia en las comunidades de propietarios de esa real **capacidad** y **legitimación** de adoptar los acuerdos que estimen por conveniente y cuya validez dependería de la aprobación de los mismos con el **quorum** que la Ley marca para cada uno de los supuestos.

## PROHIBICIÓN ESTATUTARIA PARA QUE LOS INMUEBLES CAMBIEN SU DESTINO A ACTIVIDAD PROFESIONAL

Este tipo de prohibiciones sí que son **válidas** cuando se incluyen en los **estatutos de la comunidad**. La **única salida** para los titulares o arrendatarios de los inmuebles destinados a **despacho** sería que esa prohibición estatutaria se hubiera aprobado **antes de su adquisición y que no se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad**, en cuyo caso no tendría efecto frente a los que compraron después, pero si es de origen, sabían las limitaciones que tenían al adquirir en esa comunidad.

Es interesante la diferencia que hace el **Tribunal Supremo**, en Sentencia de 23 de Noviembre de 1995, entre el **destino de viviendas y el de pisos**,



considerando las primeras como objeto solamente de **morada, habitación, hogar** y los segundos, susceptibles de variado aprovechamiento. Esta distinta valoración se produce como consecuencia de que es la propia **escritura hecha por los promotores** o los **comuneros** la que lo indica y eso permite al Alto Tribunal entender la voluntad de los otorgantes del título. Desde luego, no cabe de ninguna manera destinar el piso o local a actividades que están **prohibidas por el Estatuto**, con independencia de que resulten objetivamente **molestas, insalubres, inmorales** o **peligrosas**. Puede que no sean nada de esto, pero si hay prohibición en el título, el propietario no tiene facultad para utilizar de esta manera su finca o arrendarla o ceder a terceros a los mismos fines -supuesto de hecho ahora contemplado-, pues esta actuación sería **contraria a la Ley** y llevaría consigo la sanción correspondiente, como establece el **Tribunal Supremo** en Sentencia de 20 de Febrero de 1997.

La **Audiencia Provincial de Madrid, Sección**

**21ª, Sentencia de 24 Ene. 1995** añade que no cabe duda que la **instalación de oficinas** en los **pisos** ocasiona **incomodidades** y mayor **inseguridad** para el resto de los pisos dedicados a viviendas, de ahí que en algunos estatutos se **prohíba** la instalación de oficinas en las viviendas y los titulares de esos pisos dedicados a viviendas no abusen sino que se limiten a ejercitar su legítimo derecho al exigir el puntual cumplimiento de los estatutos.

---

“La solución que podrían plantear estos comuneros es que se aprobara por unanimidad, en estatutos, la introducción de un canon a los inmuebles destinados a despachos profesionales, o actividades comerciales”

---

---

“Las prohibiciones referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa, y a fin de tener eficacia frente a terceros deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad”

---

La **solución** que podrían plantear estos comuneros es que se aprobara por **unanimidad** en estatutos la introducción de un **canon** a los inmuebles destinados a **despachos profesionales, o actividades comerciales** por mayor uso de elementos comunes tales como ascensor, luz escalera, etc y con ello **compensaran** a la comunidad con las molestias causadas por el mayor uso del inmueble por sus clientes.

## PROHIBIDO QUE UN COMUNERO ALOJE CLIENTES COMO HUÉSPEDES EN SU CASA

En este caso nos encontramos un supuesto de **invasión** de la comunidad en el ejercicio del derecho de propiedad y si esa **actividad no causa molestias** en los vecinos **no puede ejecutarse esa prohibición** que, por otro lado, invade el derecho de propiedad. El comunero puede arrendar su **inmueble** o **alguna de sus habitaciones** para que la ocupe alguna persona. **Es lo mismo que destinar un inmueble al alquiler o como pisos turísticos y que la comunidad lo quisiera prohibir**. Lo que debe tenerse en cuenta en estos casos es si existe **actividad molesta** en este desarrollo del alquiler de alguna habitación y solo si es así se utilizaría la vía del art 7.2 LPH.

Pues bien, ciertamente, en un sistema en el que la **propiedad privada** está reconocida constitucionalmente (art. 33 CE) y en el que los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización sobre su inmueble, las **restricciones** a las **facultades dominicales** han de interpretarse **limitadamente**, de tal forma que su titular puede **acondicionar** su propiedad al uso que tanga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna **prohibición legal**, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo -SSTS de 20 de septiembre y 10 de octubre de 2007-.

Tal conclusión determina que la mera **descripción del uso y destino** del edificio en los estatutos o en el título **no supone**, por sí misma, **limitación** del uso o de las facultades dominicales, pues para ello es necesaria una **cláusula o regla precisa y concreta**, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, pero la descripción del edificio y de sus partes contenida en los estatutos o en el título de propiedad constituye un elemento relevante en la labor **interpretativa** que debe llevarse a cabo para determinar el alcance de la aplicación a la realidad concreta de un determinado edificio en régimen de comunidad de los conceptos que la Ley utiliza para **acotar los elementos comunes llamados esenciales** -SSTS de 23 de febrero de 2006 ; 10 de octubre de 2007-.

Partiendo de que estamos ante un negocio consistente en **alojar por cortos espacios de tiempo a distintas personas** (lo que conlleva un imposible conocimiento de las personas que entran y salen del edificio), lo que debe valorar no es si el negocio cuanta o no con licencia municipal (que no consta) sino simplemente si la **actividad** desarrollada en el mismo afecta a la **convivencia normal** y pacífica de la vida en la Comunidad de Propietarios.

En consecuencia, con independencia de que en estos casos de introducción en su propia casa de alguna **persona** como huésped lo que debe va-



lorarse no es tanto la **prohibición estatutaria**, sino si esa **actividad** colisiona con el **derecho** a la paz y **tranquilidad** de los comuneros y les ocasiona molestias objetivamente constatables, ya que el hecho de que una persona reciba en su inmueble a dos o tres personas a cambio de precio como tal **no es actividad molesta**, a salvo de prueba en contrario que así lo acredite.

## PROHIBICIÓN ESTATUTARIA DE QUE LOS LOCALES SE DEDIQUEN A RESTAURACIÓN O ACUERDO DE LA JUNTA CON ESTE OBJETIVO

Este es un tema que debe quedar claro y evitar abusos en las comunidades de propietarios por ciudadanos que deseen imponer sus deseos a la intención de un **emprendedor** de abrir un negocio. En principio, hay que señalar que no puede existir una prohibición de **apertura de negocios** concretos en una comunidad, ya que ello va en contra de la **libertad de mercado** siempre y cuando estos negocios no conlleven un **perjuicio objetivable a la comunidad**, a no confundir con una comunidad de unos vecinos que, por ejemplo, no desean que se abran determinados negocios en los locales que existen y que puede causar un **grave perjuicio** a los propietarios que podrían no poder arrendarlos si existe el rumor de que en esas comunidades las juntas de propietarios “prohíben” abrir **restaurantes**, por ejemplo, que es el tema que con más frecuencia se plantea. Bajo esta tesitura estos acuerdos limitativos de un determinado objeto social son **nullos de pleno derecho**, como hemos expuesto, y tenidos por no puestos.

En el ámbito de la propiedad horizontal resulta posible el establecimiento de **limitaciones** o **prohibiciones** que en general atienden al interés general de la comunidad. Estas prohibiciones referidas a la realización de determinadas acti-

vidades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera **expresa**, y a fin de tener **eficacia frente a terceros**, deben aparecer inscritas en el **Registro de la Propiedad** -SSTS 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010-, pero a continuación se añade 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 esté legalmente prohibido. Es decir, que una disposición legal o la administración **prohíba esa actividad**, por lo que si la instalación del objeto social es correcta, se disponen de los **permisos legales**, no causa **perjuicio a la comunidad** y se adoptan medidas protectoras que eviten estos perjuicios **no puede limitarse** el objeto o destino de un local salvo prueba en contrario del perjuicio de esa actividad.

## CONTROL DE LAS ACTIVIDADES

Sin embargo, algunas comunidades de propietarios actúan más desde la comodidad de no querer tener locales que se dediquen a bares o restaurantes aunque estos adopten las **medidas legales** para evitar cualquier tipo de molestia a la comunidad. Esta puede requerir a estos establecimientos para que cesen en actividades que entrañen molestias, tales como ruidos, u olores, pero **no pueden prohibir** sin más el **objeto social** al que se quieren dedicar en estos locales. De ser así se estarían atribuyendo unas **prerrogativas que no tienen**, ya que el control de estas actividades y su adecuación a derecho es de la **Administración Pública**, no de las juntas de propietarios, y si la documentación de un negocio está en regla ninguna junta puede limitar un objeto social. Recordemos, también, aprovechando este tema, que el propio **Tribunal Supremo** se ha mostrado en reiteradas sentencias muy flexible a la concesión de **aperturas de salidas de humos** para abrir negocios de restauración, siempre que no exista un grave daño a la estructura del edificio ●



## **A vueltas con el control individualizado del gasto en climatización**

**Con fecha 13 de febrero de 2016 fue publicado el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.**

---

**RAMÓN PEDRO BAYER**  
Miembro del Comité Técnico de C N I  
Presidente de la Federación de Mantenedores de Calor y Frio de Euskadi, miembro de C N I

Quiero reseñar, que **no son** en absoluto **novedosas** las medidas de control individualizado del gasto que nos sugiere el **Parlamento Europeo**, y que debido a su recomendación -1984- y posterior obligatoriedad en nuestro país -1998- para los edificios de **nueva construcción**, esta posible nueva exigencia, afectará a un número de **edificaciones relativamente importante**.

## INSTALACIONES POSTERIORES A 1984

Por un lado, nos encontraremos con un **porcentaje significativo de edificaciones con instalaciones de calor y/o frío centralizadas**, proyectadas y ejecutadas con posterioridad al 2 de julio de 1984, en las que la colocación de un contador de energía en el punto de acceso a la vivienda o local **será suficiente** para cumplir con el control individualizado del consumo, dado que la orden de 28 de junio de 1984 ya obliga a la previsión de su colocación. Este tipo de control no tiene ningún tipo de **inconveniente**, está sobradamente contrastado y sometido a **control metrológico**, por lo que en cualquier momento el usuario podría solicitar la **calibración del equipo** ante cualquier duda en la veracidad de su **lectura**, al no existir factores ajenos al contador que alteren su lectura. Si la vivienda o local no dispone de un **sistema de control de temperatura**, deberá instalarse para ajustar el consumo energético a las necesidades reales sin producir derroches.

## INSTALACIONES ANTERIORES A 1984

Por otro lado, tenemos el resto de las edificaciones con instalaciones de calor y/o frío centralizadas, proyectadas y ejecutadas con anterioridad 1984, en las cuales la **problemática** puede ser diversa según el sistema utilizado para su instalación:

- Si la instalación fuera por **anillos o circuitos** independientes para cada vivienda o local la solución ideal sería, localizar el punto de acceso e intercalar en el mismo el contador de energía, así como muy **aconsejable** el sistema de control de temperatura del local.

- Si la instalación fuera por columnas de radiador, la más típica en nuestro país hasta la década de los 80, la **única solución** posible pasa por el control individualizado de cada elemento de emisión -radiador, superficie radiante, etc.-

De estos dos tipos de instalaciones, las más comunes, las primeras no conllevan más dificultades, si bien la problemática en las segundas es más compleja. En este tipo de instalaciones en las que el **control** se debe realizar sobre las **unidades terminales**, ya en el final de la década de los 80 se utilizaron unos dispositivos denominados **evaporímetros**, los cuales llevaban en su interior un líquido que todas las temporadas había que ser rellenado, según el volumen de evaporación tenido y así se contabilizaba los consumos de calor en las viviendas. En algunos casos, aún se sigue utilizando.

## LOS REPARTIDORES DE COSTES

En la actualidad, para contabilizar el consumo energético en este tipo de instalaciones, se utilizan los conocidos **popularmente como repartidores de coste o calorímetros**.

Tanto los repartidores de coste como los evaporímetros, a diferencia de los contadores de energía, **no miden la energía consumida por cada aparato**, sino que **facilitan** en función de su lectura un **reparto más o menos equitativo del consumo energético** realizado en la globalidad de la instalación. Es por ello que se debe tener especial cuidado, no solo en el montaje sobre el radiador, sino a la hora de introducir los valores de emisión en el programa de cálculo que soporta las lecturas. **No será correcto** el reparto de costes si:

- Los valores de emisión no son correctos o, como desgraciadamente suele ocurrir dada la antigüedad de estas instalaciones, por desconocimiento del valor de emisión se introducen otros de radiadores aparentemente similares.

Estas observaciones no debieran ser causa de pro-



blemas si realmente nos dejamos aconsejar e instalar los equipos por auténticos **profesionales**, que no solamente nos van a **asesorar, instalar y mantener** la instalación durante su vida útil, sino que además van a dar **solución** pronta a cuantas anomalías o dificultades observemos.

En cualquier caso, a la hora de realizar la instalación de este tipo de equipos, concrete con su **proveedor** cuáles son sus competencias y garantías respecto a la instalación ejecutada.

La sencillez o dificultad de adaptación de cualquiera de los sistemas de control individualizado de consumo, contadores de energía o repartidores de coste, no estriba exclusivamente en los propios equipos, sino en su **incidencia en la instalación global**.

Debe tenerse en cuenta, que no tendría ningún sentido colocar estos sistemas de control, si no pudiéramos actuar sobre el sistema de **emisión**, ajustándolo a nuestras necesidades, y de esta manera optimizando el consumo generado. Es por ello que **a nivel de vivienda o local deberemos disponer de un sistema de control de temperatura tanto global como individual**.

En el caso de instalaciones con **contador de energía**, habitualmente dispondremos de un sistema mediante termostato de ambiente que permita la apertura o cierre del fluido térmico y por tanto aumentando o disminuyendo el consumo energético. También es obligatorio en unos casos y aconsejable en otros la instalación de **válvulas termostáticas** o **termostatos de ambiente** en cada espacio que

ajusten la temperatura ambiente en el mismo, optimizando la demanda energética del local. **En el caso de instalaciones en que la única solución es la colocación de repartidores de coste, es imprescindible la colocación de válvulas termostáticas** o termostatos de ambiente en cada espacio que ajusten la temperatura ambiente en el mismo a través de la apertura o cierre del paso de fluido térmico al elemento emisor.

## CÓMO AFECTA AL RESTO DE LA INSTALACIÓN CENTRALIZADA

La utilización de cualquiera de los elementos auxiliares señalados provoca **anomalías** de funcionamiento en el conjunto de la **instalación centralizada** por variación del caudal necesario, más o menos importante en función de la época del año y de la **demanda** de la totalidad de los **usuarios**.

Esta circunstancia obliga a realizar actuaciones importantes sobre la **instalación centralizada** para evitar las consecuencias no deseadas derivadas de las necesidades de caudal en la instalación, tales como aumento de **ruidos, vibraciones, deterioro de bombas de circulación, válvulas**, etc.

En cualquier caso, antes de tomar la decisión de realizar la instalación de un sistema de control individualizado de los sistemas de climatización, **considero que es imprescindible analizar el estado real y perspectiva de futuro a medio plazo de su instalación**.

Una instalación por columnas cuya antigüedad sea mayor de 40 años, en muy pocas ocasiones va a tener una vida útil prolongada, por lo que se debiera analizar la posibilidad de modificarla y convertirla en una instalación por anillo de vivienda o local, y así contabilizar conjuntos completos aumentando la eficiencia energética de la instalación ●



# Empiece a ahorrar instalando repartidores de costes de calefacción



**AHORRO  
CONSUMO  
30%\***

\*FUENTE IDAE

SOLICITE PRESUPUESTO SIN COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

**902 095 096**

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

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

CUENTA CON NOSOTROS



# Una reflexión

Parece que dentro de los sistemas de climatización solo existen los de emisión de calor, dado que es a los únicos a los que se les está dando resonancia, quizás porque son mayoritarios en estaciones centralizadas, pero también deben tenerse en cuenta los sistemas de aire acondicionado.

Sin duda el consumidor debe pagar en función de lo que gasta y debe conocer el consumo que hace para poder hacer un uso más eficiente de la energía con el consiguiente ahorro. Por ello en edificios con instalaciones de calefacción centralizada la instalación de repartidores de costes es una medida de eficiencia energética que ahorrará mucho CO2 a la atmósfera y reducirá el consumo de energía del ciudadano. En Europa hace años que se instalan. En cualquier caso, es aconsejable que antes de realizar un desembolso importante tengamos las ideas claras, y si como en el caso presente estamos pendientes de una situación reglamentaria, no es aconsejable aventurarnos en una travesía que, quizás en su momento no cumpla con las exigencias requeridas.

Mi opinión personal es esperar a la redacción oficial del RD que regulará la contabilización individual de consumos en España y se debe publicar pronto.

**multienergía verde**  
Gas | Luz

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

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

Gas | Luz

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

- 1. Escanee su FACTURA**  
La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio GRATUITO exacto de sus necesidades.
- 2. Envíela a [ofertas@multienergia.es](mailto:ofertas@multienergia.es)**  
Nuestro objetivo OPTIMIZAR sus tarifas y potencias contratadas.
- 3. Informe de lo que podrá AHORRAR**  
Le llegará un informe de todo lo que podrá AHORRAR en Luz y Gas con Multienergía.

**AHORRO GARANTIZADO**  
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

**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   



Comercializadora de Energía Eléctrica

# AHORRA EN LA FACTURA DE LA LUZ DE TU COMUNIDAD



Estudios Comparativos Personalizados de cada Comunidad de Propietarios.

Gestión de sus Contratos, Facturas y Modificaciones desde su Oficina Online.

Optimización de Potencia y Gestión de la Modificación.

Atención Personalizada y Calidad de Servicio.

Asesoramiento y Gestión de Incidencia ante Distribuidora.

Contacta con nosotros: [comercial@watum.es](mailto:comercial@watum.es) / 900 901 059



# Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

### Requisitos para impedir la enervación del desahucio por el arrendatario y que continúe el contrato

La enervación del desahucio por falta de pago de la renta o cantidades asimiladas -como el pago de la luz, agua, IBI, comunidad propietarios, etc.-, ya se trate de un arrendamiento de vivienda o de local de negocio, es la posibilidad contemplada en la Ley para que el inquilino pueda rehabilitar el contrato y evitar el lanzamiento de la finca.

INMACULADA CASTILLO  
Abogada - Mundo Jurídico

**C**omo todos sabéis, la principal obligación que tiene un arrendatario **es pagar la renta** y aquellas otras cantidades que se hayan pactado en el contrato. Si no cumple con dicha obligación, el arrendador puede ejercitar un procedimiento judicial denominado **juicio de desahucio** para recuperar la vivienda o local arrendado por la **falta de pago** de dichas cantidades debidas.



Ahora bien, aunque la Ley **permite** al arrendador recuperar la finca si el **inquilino incumple su obligación de pago**, también le concede al inquilino por **una sola vez** a lo largo de la vida del contrato evitar el desahucio **abonando** las cantidades adeudadas. De esta manera, podrá el **arrendatario** continuar con el alquiler, siempre y cuando dicho pago se efectúe dentro del plazo que señala la Ley. A esta posibilidad contemplada en la Ley se le denomina “**enervación del desahucio**”.

Es importante recordar que esta posibilidad solo se permite **una sola vez** a lo largo de la vida de un arrendamiento, es decir, que si el inquilino **ha enervado el desahucio anteriormente, no cabe su aplicación por segunda vez**.

La **enervación del desahucio** se recoge en el **Artículo 22.4 de la LEC**:

” Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dic-

tado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio”

## EXCEPCIÓN A LA ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO

Aunque esta es la **regla general**, existe una **excepción** en la que no se permite la enervación aunque se trate de la primera vez.

Esta **imposibilidad de enervar**, aunque sea la primera vez que se intenta a lo largo de la vida del arrendamiento, es la siguiente:

El último párrafo del citado Art. **22.4 LEC** dice que la

### COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

ESTÉ DONDE ESTÉ  
SI ES PORTIS,  
ES SU PUERTA

EN PORTIS, PONEMOS PUERTAS A TODOS LOS CAMPOS  
COMERCIAL, INDUSTRIAL, SANITARIO... Y TAMBIÉN RESIDENCIAL

No lo dude. Miles de clientes ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas. Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

- 30 años de experiencia.
- Mantenimiento periódico de más de 25.000 puertas.
- La mayor red de puntos de asistencia en toda la geografía española.



ESTAMOS ABIERTOS A CUALQUIER CONSULTA, LAS 24 HORAS DEL DÍA.

901 512 213  
CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS  
www.portis.es

**PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

enervación del desahucio **no será posible**, cuando el arrendador hubiese **requerido de pago al arrendatario** por cualquier medio fehaciente con, **al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.**

## LA ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO

El **Tribunal Supremo** ha señalado los **requisitos para impedir la enervación del desahucio**. Estos requisitos mínimos que ha de contener el **requeri-**

**miento de pago** para impedir que el inquilino ejercite el derecho de enervación del desahucio son los siguientes:

- 1.- La comunicación ha de contener un **requerimiento de pago** de renta o cantidad asimilada.
- 2.- El requerimiento ha de ser **fehaciente**, es decir, que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario -notarial, burofax con acuse de recibo, etc.-
- 3.- Ha de referirse a **rentas o cantidades asimiladas impagadas**.
- 4.- Debe transcurrir, **al menos 30 días**, desde la recepción del requerimiento hasta la interposición



# Requisitos para impedir la enervación del desahucio

## Sentencia de 13.10.2015 del Tribunal Supremo:

Con fecha 13.10.2015, el TS ha dictado sentencia sobre los requisitos que ha de contener el requerimiento para impedir la enervación del desahucio, y a tal efecto establece:

“...seguiría procediendo su desestimación, ya que sobre la cuestión nuclear del debate, la interpretación del art. 22.4 LEC y de los requisitos del requerimiento de pago contemplado en el mismo al objeto de impedir la enervación de la acción en el procedimiento de desahucio, esta Sala ya se pronunció en su sentencia de 28 de mayo de 2014, desestimatoria de un recurso extraordinario por infracción procesal y de un recurso de casación por interés casacional, en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, interpuestos contra una sentencia que había acordado la resolución de un arrendamiento precisamente por falta de pago del IBI, y en la que, refiriéndose al requerimiento del art. 22.4 LEC, esta Sala declaró lo siguiente:

1. La **comunicación** ha de contener un **requerimiento de pago de renta** o cantidad asimilada.
  2. Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente.
  3. Ha de referirse a **rentas impagadas**.
  4. Debe transcurrir el **plazo legalmente previsto** -30 días-.
  5. Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la **cantidad reclamada**.
- Sin embargo, en dicho precepto -art. 22.4 LEC- no se exige que se comunique al arrendatario:

1. **Que el contrato va a ser resuelto**.
  2. Que **no procederá enervación** de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.
- El legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le **requiera de pago**”.



# ¿Dónde se regula el juicio de desahucio?

La **Ley de Enjuiciamiento Civil** (LEC) es la que regula el juicio de **desahucio**. Se ha reformado en bastante ocasiones este tipo de procedimiento, intentando en todas ellas agilizarlo para que los arrendadores puedan recuperar sus viviendas o locales lo antes posible y confíen en volver a ponerlas en el mercado inmobiliario.

Las dos últimas reformas de calado en esta materia han sido:

- 1.- La **Ley 42/2015** de 5 de octubre de la Ley de Enjuiciamiento Civil -en vigor a partir del 7.10.2015-.
- 2.- La **Ley 4/2013**, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, cuya entrada en vigor se produjo el 6.06.2013.

de la demanda.

- 5.- Que **el arrendatario no haya puesto a disposición** del arrendador la cantidad reclamada.

Según el Tribunal Supremo **no se exige** que se comu-

nique al arrendatario:

- 1.- Que el contrato va a ser resuelto.
- 2.- Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.



## FINANCIAMOS

GARANTÍA 10 AÑOS

+ 50 AÑOS



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

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



Construimos Tuberías  
**SIN OBRAS**

Pso. de la Castellana, 127 - 1º (47001 Madrid)  
Telf.: 91 032 64 55

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

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

ALICANTE

## Clausura del curso de mediación civil, mercantil e inmobiliario



El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de **Alicante**, en su apuesta por la **mediación**, está poniendo en marcha el Instituto de **Mediación IMCOAFA**, cuyo objeto es la administración de los procedimientos de mediación que se sometan o se soliciten al Colegio y entre sus funciones, se encuentra **promover y administrar** la misma en conflictos que pudieran surgir entre colegiados, entre estos y las comunidades que administran, así como cualquier otra controversia relacionada con el ámbito inmobiliario entendido en sentido amplio.

La formación específica con la que ha de contar el mediador, además de las condiciones establecidas en la **Ley 5/2012**, de mediación en Asuntos Civiles y mercantiles, constituye un requisito fundamental del mismo, lo que llevó al Colegio inscrito

como **Entidad Externa** -Centro de formación- en el **Registro de Mediadores e Instituciones de Mediación**, a organizar un Curso de Mediación Civil, Mercantil e Inmobiliario.

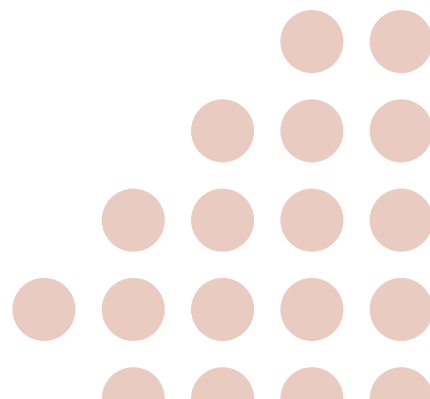
El Curso, desde su apertura el 1 de Febrero, se desarrolló a lo largo de **dieciséis semanas**, en las que se cumplió el objetivo del mismo, proporcionando, de acuerdo con la normativa vigente, **conocimientos y habilidades** suficientes para el ejercicio profesional de mediación, comprendiendo el marco **jurídico**, los aspectos **psicológicos**, de **ética** de la mediación, de procesos y de técnicas y **comunicación**, negociación y de resolución de conflictos, incidiendo en la capacidad de la Mediación en conflictos surgidos en materia de **Propiedad Horizontal**, cumpliendo los requisitos legales actualmente vigentes para formarse en Mediación Civil y Mercantil.

Finalizado el curso, se celebró el acto de clausura y la entrega de diplomas a los 36 mediadores de esta primera promoción, que en un ambiente de camaradería y compañerismo, cursaron el mismo, siendo en su mayoría colegiados de **COAFA**, contándose también, entre ellos, con profesionales de otros Colegios, debido al interés suscitado entre profesionales interesados en

ejercer la actividad de Mediación.

El acto, presidido por **Eliseo Mogica Serrano**, presidente del Colegio, acompañado por el director del Curso **Miguel Angel Martínez Martínez** y el director del IMCOAFA, **Tomás Díez Giménez**, contó con la inestimable presencia del **Juan Carlos Cerón**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante que expuso a los presentes una interesante ponencia sobre **“La situación actual de la mediación y la intervención de los Jueces”**.

El presidente agradeció la participación de todos y cada uno de la treintena de ponentes que han impartido el Curso, profesionales todos ellos de reconocido prestigio, entre ellos, miembros del C.G.P.J., del Ministerio de Justicia, de la Judicatura, magistrados y jueces de lo Civil y de lo Mercantil, profesores de Universidad, abogados, psicólogos, médicos, mediadores, expertos en comunicación y **Administradores de Fincas**, que han garantizado un programa de alto nivel formativo.





# 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



Informática y Desarrollo de Software

ARAGON

## Convenio de Colaboración con Colegio Oficial de Graduados en Ingeniería de la Rama Industrial e Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón (COGITIAR)



**CAFARAGÓN** y **COGITIAR** han firmado un convenio de colaboración que tiene como finalidad intensificar las relaciones entre ambos **colegios** con el objetivo de colaborar en todas las actividades que puedan resultar de interés común para sus colegiados y poder prestar un mejor **servicio** a los **ciudadanos**.

Esta alianza da traslado al ámbito territorial de ambos colegios profesionales lo pactado en el acuerdo firmado entre el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y el Consejo General de Graduados en Ingeniería Rama Industrial e Ingenieros Técnicos Industriales de España.

La colaboración entre ambos

colegios se verá plasmada en: **formación** conjunta de sus colegiados, impulso del **fomento** de la **rehabilitación** de edificios residenciales, apoyo conjunto a plataformas que fomenten la rehabilitación, realización de gestiones conjuntas ante la **administración** y las **instituciones** y colaboración en resolución de **conflictos** con la posibilidad de crear un convenio de co-mediación para resolución de conflictos de forma colegiada por ambas partes.

ASTURIAS

## Convenio de colaboración



El Colegio de **Asturias** ha firmado un convenio de colaboración con **Mapfre** para el desarrollo de actividades **divulgativas** que promuevan el acceso de los colegiados asturianos a productos y servicios novedosos, así como actos de cooperación entre ambos.

El convenio fue firmado por **Juan José Crespo Baena**, di-

rector Territorial de Mapfre en Asturias-Cantabria y **Anselmo Gómez Cortina**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Asturias.

BARCELONA Y LERIDA

## Campaña de publicidad en autobuses por todo el territorio catalán



Durante tres semanas, se ha podido ver por la ciudad de **Barcelona** la campaña publicitaria de los Administradores de Fincas Colegiados **“Tu comunidad necesita a un Administrador de Fincas Colegiado”**.

El soporte elegido fueron las **partes laterales** y **posteriores** de autobuses urbanos de Barcelona, en concreto **15 líneas** que abastaron todo el perímetro de la ciudad y también partes de localidades circundantes como **Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià de Besòs i Badalona**.

La campaña se extendió por el resto del territorio catalán. A la

# ¿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

## NOTICIAS COLEGIALES

provincia de **Tarragona**, se contrataron líneas de **autobuses urbanos** en Tarragona ciudad y en **Reus**, y también una línea que cubría el trayecto entre **Tortosa** y **Vinaroz**.

Por lo que hace a la provincia de **Girona**, la campaña se vio plasmada en línea **urbanas** de la ciudad y también en una línea que reseguía toda la **Costa Brava**. Para acabar de culminar la acción, se contractaron autobuses urbanos en la ciudad de **Lleida**.

### 8º Campeonato de Pádel

Se ha celebrado la 8ª edición del Campeonato de Pádel del CAFBL en las instalaciones del David Lloyd Club Turó de Barcelona con el patrocinio de Mutua de Propietarios i Sensedi.

Un total de 29 parejas compitieron entre ellas para hacerse con el título. En esta edición, los finalistas fueron los tandems formados por **Miquel Àngel Corberó** y **Oriol Bassas** contra **Cristòbal Malet** i **Àlvaro Malet**. Estos últimos fueron los que se hicieron con la victoria después de disputar una final muy competitiva.

Finalmente, en las mismas instalaciones del Club, se realizó la tradicional comida y se entregaron los premios individuales

a todas las parejas participantes.

### Fiesta Patronal del CABFL



Se ha celebrado la Fiesta Patronal del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida. Con más de 270 personas, entre las cuales había colegiados, invitados y distintas personalidades políticas, que se reunieron en el salón principal de The Imperial Barcelona para celebrar este **tradicional encuentro** entre Administradores de Fincas Colegiados

#### BURGOS

### 20 nuevos Especialistas Universitarios en Gestión y Administración Inmobiliaria por la Universidad de Burgos



En un solemne acto académico celebrado en el **Aula Magna de la Universidad de Burgos**, recibieron el Título de Especialista Universitario en Gestión y Administración Inmobiliaria los alumnos que han superado el Curso Superior de Estudios Inmobiliarios, en su 13ª edición 2014-2017.

La información sobre este Título de Especialista Universitario en Gestión y Administración Inmobiliaria está disponible en el enlace [www.ubu.es/estudios/oferta-de-estudios/titulos-propios-de-posgrado/admision-y-matricula](http://www.ubu.es/estudios/oferta-de-estudios/titulos-propios-de-posgrado/admision-y-matricula)

### Seminarios formación continua

La **Universidad de Burgos**, mediante acuerdo con el **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas**, ha iniciado en el curso **2016-17** un programa semipresencial de formación continua y reciclaje para **Administradores de Fincas Colegiados**, integrado por 30 seminarios monográficos de formación especializada en materias de actualidad para el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas.

La impartición de este programa se realiza a través de la plataforma de **formación telemática**, por la que los alumnos matriculados reciben la correspondien-



te documentación, y se completa asistiendo a una sesión **presencial** en la Universidad de Burgos.

La realización de estos seminarios, tiene un doble reconocimiento, por un lado el reconocimiento académico por parte de la Universidad de Burgos de los **créditos cursados** y, por otro, el reconocimiento de la **formación continua** y **reciclaje** por parte del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas**.

A fin de satisfacer la creciente demanda de formación continua y reciclaje de los Administradores de Fincas Colegiados, así como a mejorar su **calificación profesional** y el servicio que prestan a la **sociedad**, la Universidad de Burgos tiene previsto mantener y potenciar este **Programa de Formación Continua en el curso 2017-18**, ofertando hasta 50 seminarios especializados.

El plazo de matrícula en esta nueva edición del **Programa de Formación Continua** para administradores de Fincas Colegiados de la Universidad de Burgos y se abrirá en el mes de **enero/febrero de 2018**.

## CÁDIZ

### “Valores”, nueva campaña Corporativa de márketing del Colegio en Cádiz y provincia



Al igual que en años anteriores, **CafCádiz** ha lanzado una importante **campana Corporativa** de márketing que ha abarcado tanto **medios escritos** y **radiofónicos**, como **medios on line** y **publicidad exterior** alrededor de toda la provincia, centrándose, sobre todo en Algeciras, **Jerez** y la ciudad de **Cádiz**.

Basada en el concepto de ‘**Valores**’, del 15 de junio al 15 de julio, en esta campaña el Colegio ha decidido apostar por los medios de comunicación tradicionales, como son la prensa y la radio, pero también con otros formatos más novedosos. Por ello, además de las piezas en medios de comunicación, la campaña ha contado con la inserción de publicidad en autobuses de **Algeciras**, **Jerez** y **Cádiz**, así como con un

circuito de pantallas digitales en esta última ciudad.

En lo que a prensa se refiere, la campaña se compuso de publicidad en las cabeceras del Grupo Joly de la zona: **Diario de Cádiz**, **Diario de Jerez** y **Europa Sur** -tanto en papel como en las ediciones digitales-, así como en el periódico **La Voz de Cádiz**.

En lo que a la radio se refiere, el Colegio de Cádiz se va a emitir 150 cuñas radiofónicas en la **Cadena Cope** promocionales en un período de **cuatro meses** y que se acompañarán de cuatro **microespacios de siete minutos**, en los que diferentes miembros de la Junta Directiva de CafCádiz responderán a las dudas que los oyentes le trasladen en relación a su profesión.

### Curso ‘Cómo crecer y rentabilizar el despacho del Administrador de Fincas Colegiado’

Se ha celebrado el curso “**Cómo crecer y rentabilizar el despacho del Administrador de Fincas Colegiado**”, en el Hotel Tryp Jerez, en **Jerez de la Frontera**, para ampliar la formación de los Administradores Colegiados en cuanto a las posibilidades de mejora en sus despachos.



La jornada fue inaugurada por el presidente de CafCádiz, **Rafael Trujillo**, y desarrollada por **Juan Carlos Álvarez Rodríguez**, diplomado en Ciencias Empresariales, **Administrador de Fincas, API y Técnico en Prevención de Riesgos Laborales**.

### CANTABRIA

## Los Administradores de Fincas y el Gobierno de Cantabria se unen para prevenir la violencia de género en las comunidades de vecinos



El Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria (CAFCA) y el **Gobierno de Cantabria** se han unido para “**romper el silencio**” en los casos de **violencia de género en el hogar**. **Alberto Ruiz-Capillas**, presidente del colegio, y **Eva Díaz Tezanos**, vicepresidenta del Ejecutivo, rubricaron el convenio con el que, según coincidieron en declarar ambos, se dará “**un salto cualitativo**” en la **prevención y detección de ca-**

**sos de violencia de género en las comunidades de vecinos**.

**Ruiz-Capillas**, promotor de esta iniciativa que felizmente ha visto la luz tras varios meses de reuniones y contactos con los responsables del Gobierno regional, se mostró convencido de que con este convenio se da “**un paso para concienciar a los vecinos de las víctimas de maltrato**, que en muchas ocasiones conocen esa situación, y para animarles a que actúen facilitándoles los cauces que tienen para poner en conocimiento de las instituciones esta situación o a través de su **Administrador de Fincas**”.

A partir de ahora y gracias a este acuerdo, las **270** Administradores Colegiados que existen en **Cantabria** dispondrán de folletos informativo en el que bajo el lema ‘**Actúa, apoya, llama**’ se explica a los vecinos algunos signos de violencia de género y qué pueden hacer si detectan alguno de esos síntomas, como **llamar al 112**, al número atención a las víctimas 016 o solicitar asesoramiento en el centro de información para las víctimas de violencia de género del Gobierno de **Cantabria** o solicitar información a su **Administrador de Fincas**.

El **Administrador**, además, recibirá **formación específica** a cargo del Ejecutivo regional para que amplíen sus conocimientos

y tengan presentes unas pautas de actuación en esos casos. Asimismo, el convenio prevé que se proponga en las juntas de propietarios un **Punto en el Orden del Día** en que se informe sobre este convenio y se exponga esa información.

### MADRID

## I Foro de Actualidad para Administradores de Fincas de España: ¡tienes que estar!



Los próximos **28 y 29 de septiembre**, jueves y viernes, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) organizará el primer **Foro de Actualidad de la profesión**, con el objetivo de informar, en un **entorno práctico**, de las últimas novedades que afectan al sector.

Durante este **Foro**, abierto a **Administradores de Fincas de toda España**, expertos en la materia tratarán temas tan interesantes como el **intrusismo profesional**, el futuro del sector, las novedades laborales o el Informe de **Evaluación del Edificio**.

Para empezar, en la jornada de mañana del 28 de septiembre, el magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid, **Vicente Magro**, aportará las medidas para combatir el **intrusismo** analizando para ello las **resoluciones** judiciales que han estimado impugnaciones de nombramientos de Administradores de Fincas no colegiados en juntas de propietarios y el alcance de la **responsabilidad** que asumen los presidentes de comunidad en vehiculizar nombramientos que no reúnan las condiciones exigidas para la viabilidad de la designación.

Ya en el horario de tarde, el magistrado **José Ángel Folguera** y la asesora laboral del CAFMadrid **Carmen Jiménez** abordarán los temas que forman parte del día a día del Administrador en el terreno laboral; desde la ultraactividad del **Convenio de Empleados de Fincas Urbanas de Madrid**, y otros **convenios regionales**, hasta las consecuencias de la reforma laboral del 2012 en cuanto a jubilación, posibles despidos y su tipología aplicada al sector.

No menos interesante será el programa que el CAFMadrid ha preparado para el 29 de septiembre. Así, el contenido del **Informe de Evaluación del Edificio** (IEE) y su repercusión en las comunidades de propietarios

será pormenorizadamente analizado por el experto **Salvador Jiménez** y **Enrique Fernández**, asesor de Arquitectura del CAFMadrid. Informarán sobre la normativa de aplicación sobre dicho documento, proceso de ejecución, presentación y calendario establecido.

Por su parte, el catedrático de Economía de Cunef **Santiago Carbó** expondrá la situación competitiva, de la eficiencia y organización interna del sector de la Administración de Fincas, repasando los retos y **oportunidades** de la profesión.

**Inscripción para colegiados fuera de Madrid:** Por email indicando nombre completo y número de Colegiado en la dirección [caja@cafmadrid.es](mailto:caja@cafmadrid.es) con el asunto "FA17". Responderemos confirmando disponibilidad y adjuntando boletín de inscripción para realizar la transferencia. Deberán aportar, además, documento que certifique estar de alta en su Colegio Territorial de Administradores de Fincas.

#### MÁLAGA Y MELILLA

### El Palacio Episcopal reunió a más de 200 personas en la celebración del Día del Administrador

El Colegio de Administradores



de Fincas de Málaga y Melilla celebró el **Día del Administrador** en el Palacio Episcopal de Málaga con la presencia de más de 200 personas. En esta jornada, se **homenajó** a 20 Administradores de Fincas Colegiados que cumplen, este 2018, 25 años como miembros del CAF Málaga. Además, se ofició la bienvenida a los nuevos profesionales que se han unido a la corporación en el último año.

El acto solemne del homenaje, que tuvo lugar en la capilla de este Bien de Interés Cultural, marcó el comienzo de la velada y contó con la presencia de destacadas figuras institucionales como la del alcalde de Málaga, **Francisco de la Torre**. El primer edil destacó que se trataba **"de un acto hermoso que reconoce a aquellos que llevan 25 años en esta profesión"**. Además, el primer edil añadió, en referencia al colectivo de los Administradores que de Fincas, que **"hay que agradecer vuestro trabajo**, y animar a que lo hagáis cada día mejor".

**Rosa M<sup>a</sup> Jiménez Reyes**, secretaria general provincial de **Fomento y Vivienda** de la



Junta de Andalucía en Málaga, también realizó una intervención en la que resaltó la labor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, “es uno de los más **relevantes a nivel nacional**, aportando seguridad jurídica en las comunidades de propietarios, y canalizando el esfuerzo de muchas personas en la gestión del día a día en cada comunidad”.

También asistió al acto **José Ramón del Cid**, diputado de Apoyo y Atención al Municipio de la Diputación de Málaga, quien quiso destacar que “los Administradores de Fincas son una parte muy importante de la **vida civil de la sociedad**”. Por su parte, el presidente del CAF Málaga, **Fernando Pastor**, incidió en su intervención en la importancia de “**homenajear** a los compañeros que cumplen 25 años en esta profesión y a los que han decidido **colegiarse** en estos **momentos convulsos**, siempre se está poniendo en duda la necesidad de la colegiación y es una cuestión fundamental para poder ofrecer garantías plenas al ciudadano”.

Además, durante sus intervenciones, tanto el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, como el alcalde de Málaga, destacaron el reciente convenio firmado por el ente municipal y el colegio. Se trata de un acuerdo

que crea la figura del **Administrador de Fincas** de Oficio.

Asimismo, estuvieron presentes el concejal de Ordenación del Territorio del Ayuntamiento de Málaga, **Francisco Pomares**; las concejalas del Grupo Municipal Socialista en la ciudad, **María del Carmen Sánchez** y **Lorena Doña**; representantes de la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga donde se imparte el **Título Propio de Estudios Inmobiliarios**; y el secretario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Rafael del Olmo**. La representación institucional se completó con el presidente del Colegio de Almería, **Gabriel Oyonarte**; **Inmaculada Hernández**, vocal del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid; el Presidente de Honor del CAF Málaga, **Francisco Liñán**; así como con presidentes, decanos u otros miembros representativos de los colegios de Graduados Sociales, Aparejadores, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Abogados, Enfermeros y Procuradores, Médicos, Ingenieros Técnicos y Peritos, y Procuradores.

## ¿Quieres ser Administrador de Fincas? ¡Matricúlate en el Título Propio de Estudios Inmobiliarios!

Si al pensar en el futuro laboral te planteas ser Administrador de Fincas y no tienes claro qué se necesita para ejercer la profesión, la Universidad de Málaga ofrece la única vía de acceso directo a través del Título Propio de Estudios Inmobiliarios. Con el reconocimiento del Consejo General de Administradores de Fincas de España, su objetivo es facilitar la formación teórica y práctica para la profesión, abriendo las puertas a una salida profesional especializada y cualificada.

La titulación se imparte en tres cursos académicos, correspondientes a 1.850 horas y a un total de 185 créditos europeos. Se trata de una modalidad de enseñanza semi-presencial, en la que el alumnado recibe clases en la Facultad de Comercio y Gestión junto a una formación online a través

## La importancia de la Prevención de Riesgos Laborales, la Seguridad y la Formación en Trabajos Verticales

### en Trabajos Verticales

#### Prevención de Riesgos Laborales y Seguridad

La prevención y la seguridad en los trabajos verticales son consustanciales a la realización de la propia actividad. En este sentido, las empresas de trabajos verticales deben contar con un Plan de Prevención que recoja y especifique:

- Una correcta evaluación de los riesgos que afectan al puesto de trabajo vertical.
- Las medidas y acciones preventivas a aplicar (planificación y supervisión, integración de procesos de evacuación y rescate, instalaciones y elementos de sujeción, plan de emergencias, utilización de equipos de protección individual y de trabajo normalizados), así como las correctoras según proceda.
- La información y formación de los trabajadores verticales en materia de prevención de riesgos laborales sobre la actividad.
- Vigilancia de la salud de los trabajadores verticales.

## Características y Ventajas

Los trabajos verticales se caracterizan:

- Por ser un método para ejecutar trabajos temporales en altura, legalmente reconocido.
- Por ser un método de trabajo seguro, al aplicar las mejores técnicas en el desarrollo y ejecución del mismo.
- Por ser un método de trabajo que evoluciona con el desarrollo de la técnica y las innovaciones tecnológicas.
- Por ser un método eficaz y efectivo, al dar respuestas y soluciones concretas a las dificultades del trabajo en altura.



Algunas de las ventajas de los Trabajos Verticales son:

- Seguro y especializado.
- Eficacia y rapidez.
- Versátil y adaptable.
- Pocas molestias.

- Aplicación y ejecución.
- Complementario.
- Especializado.

#### Formación:

Tal y como dispone el RD 2177/2004, de 13 de noviembre en su anexo IV apartado 4.4.1 f, debe impartirse a los trabajadores una formación adecuada y específica para las operaciones previstas.

Al contratar una empresa de trabajos verticales es imprescindible conocer, y/o requerir a la misma, si sus trabajadores están debidamente formados para realizar trabajos verticales.

ANETVA acredita la formación de los trabajadores de las empresas asociadas mediante un carnet y una acreditación profesional.



ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESAS DE TRABAJOS VERTICALES



MIEMBRO DE ERA\* European Committee of High Access



ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESAS DE TRABAJOS VERTICALES

c/. Tineo nº 2 of. 29 28031 Madrid

Tel.: 91 745 05 13 Fax: 91 745 05 14

e-mail: [anetva@anetva.org](mailto:anetva@anetva.org) [www.anetva.org/es](http://www.anetva.org/es)



CENTRO DE FORMACIÓN ACREDITADO



del Campus Virtual de la Universidad de Málaga.

## Requisitos de acceso para el Título Propio de Estudios Inmobiliarios.

Los solicitantes deben haber superado los estudios de LOGSE con Selectividad, COU, FP II o equivalente. También existe la posibilidad de acreditar una suficiente experiencia profesional en las materias propias de la titulación.

Próximamente, en el mes de septiembre, se llevarán a cabo las sesiones informativas para el curso 2017/2018 en distintas provincias de Andalucía.



dores de Fincas.

Durante tres horas se trataron cuestiones de gran interés para nuestro colectivo como la **competencia desleal** y el **libre mercado**; el **prestigio profesional**; la **defensa de la profesión**; las **franquicias** etc.

Una vez más, estas cuestiones fueron analizadas siguiendo una serie de imágenes que previamente se habían ido enviado a los colegiados, imágenes impactantes con **preguntas** algo provocadoras que buscaban respuestas claras por parte de los colegiados.

### TENERIFE

## Seguridad en los ascensores

Miembros de la **Junta de Gobierno del Colegio** Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, representantes de las empresas de ascensores que operan en las islas y responsables de la **Dirección General de Industria del Gobierno de Canarias** mantuvieron una reunión en la sede colegial del **CAF tinerfeño** en la que analizaron la seguridad en

estas instalaciones.

En la reunión, la presidenta, **Carmen Suárez**, expresó el compromiso del CAF tinerfeño de emprender una **labor formativa** entre los colegiados sobre los planteamientos que hizo el departamento de Industria, y también de **información a las comunidades de propietarios** sobre seguridad de los usuarios, lo que evitará además posibles sanciones.

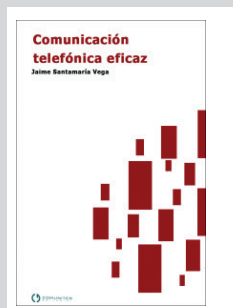
Por otra parte, desde el Colegio de Administradores de Fincas se pidió en la reunión que **Industria** siga realizando **auditorías** a las **empresas mantenedoras** y a los organismos de control para mejorar la **seguridad de los usuarios**.

Los medios de comunicación de las islas recogieron ampliamente las medidas que están adoptando el conjunto de agentes implicados para incrementar la seguridad en los **ascensores**, a raíz de esta reunión. En particular, **Televisión Canaria** invitó a nuestra presidenta, **Carmen Suárez**, a explicar de manera práctica qué **medidas** deben adoptar las comunidades de propietarios en este sentido. Así, mostró la etiqueta que debe estar visible en la cabina del ascensor y que indica si el aparato ha pasado favorablemente la **inspección**, está condicionada a subsanar **fallos importantes** encontrados o hay que pararlo porque no ha superado la inspección.

### SEVILLA

## II Jornada de Reflexión de la Profesión CAF Sevilla

La sede del Colegio acogió la II Jornada de Reflexión de la Profesión, una iniciativa de CAF Sevilla con gran éxito de participación para debatir sobre el devenir de la profesión de los Administra-



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



## Administradores de Fincas ACTUALIDAD ECONÓMICA

ACTUALIDAD ECONÓMICA

# Comunidad Schindler: el éxito de un proyecto al servicio del cliente que marca la diferencia en el sector

SCHINDLER

Como una de las empresas líderes del sector del transporte vertical, **Schindler** cuenta con contratos de mantenimiento que ofrecen multitud de **beneficios** para vecinos y administradores de fincas, no solo por su calidad y la rigurosa labor que llevan a cabo sus **técnicos**, sino porque desde abril de 2016 aporta también ventajas en forma de descuentos en compras, ocio, formación y viajes a través del proyecto pionero en su sector, **Comunidad Schindler**. De esta forma, la compañía de ascensores y escaleras mecánicas va un paso más allá en el servicio ofrecido a sus clientes.

Desde que se lanzase hace poco más de un año, esta plataforma no ha dejado de crecer y cuenta a día de hoy con más de **20.000** miembros y cerca de **2.500** seguidores en **Facebook**, red social en la que se anuncian todas las novedades de la Comunidad. Uno de sus principales atractivos son las más de 300 alianzas con grandes compañías, gracias a las cuales esta Comunidad ofrece importantes descuentos en empresas tan reconocidas como **Repsol, LG, Booking, Amazon, NH Hoteles o MediaMarkt**, entre muchas otras.





# ¡El artista eres tú!

*Nosotros:*

- *Pensamos productos y servicios que te ayuden en tu gestión*
- *Nos apoyamos en nuestro Consejo Consultivo de Administradores de Fincas*
- *Creamos coberturas exclusivas para Administradores (una nueva cobertura y única en el mercado para cubrir los gastos ordinarios de las comunidades)*
- *En Mussap te potenciamos respetando tu actividad*

*¿Hacemos equipo?*

⊕ info

☎ 93 295 63 20

✉ desarrollo.comercial@mussap.com

[www.mussap.net](http://www.mussap.net)

 **mussap** seguros

entrepersonas

Por todos estos buenos datos, Comunidad Schindler ha renovado recientemente su página web, que se ha convertido en un site más dinámico, visual e intuitivo, mejorando así la experiencia de usuario notablemente. Este cambio incorpora también dos nuevas herramientas: el cupón móvil, para disfrutar de los descuentos en las tiendas más cercanas mediante la aplicación y la **hucha virtual**, que permite calcular cuánto dinero se ahorra cada persona solo por ser miembro de **Comunidad Schindler**. Además, a través del **blog integrado en la web**, se pueden descubrir numerosos planes de ocio, actualidad, cultura-

les, o información de la propia empresa.

Cabe destacar la facilidad de uso de esta herramienta, que comienza con el mismo proceso de registro, rápido y sencillo, que se puede realizar tanto desde el portal online (comunidadschindler.es) como desde su aplicación, introduciendo el número de equipo situado en el adhesivo del ascensor para los vecinos, o el número de **Administrador** que aparece en las facturas físicas o en el portal de facturación online de Schindler. Si todavía no eres miembro no esperes más para inscribirte.

---

## ¿Por qué esperar para ahorrar?

### REMICA

En **Remica Servicios Energéticos** somos líderes planificando, rehabilitando y gestionando instalaciones térmicas en el sector residencia y hoy en día podemos contrastar en nuestros propios **clientes** (al principio sólo podíamos hablar de ahorros con los datos recogidos en informes de prestigiosas entidades) que los ahorros que se obtienen con la **individualización de consumos** y el control de las temperaturas son palpables.

- Según el **Estudio de la Implantación de Sistemas de Repartidores de Coste de Calefacción** en Edificios elaborado por la Universidad de Alcalá en 2004, la implantación de repartidores de costes genera un **ahorro energético medio del 24,9%**. Un porcentaje que elevan hasta el 30% estudios realizados por la Asociación Europea de Repartidores de Costes de Calefacción (EVVE), la Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción (AERCCA), y según recomendaciones del IDAE (Instituto para la Diversificación y el Ahorro Energético).

- Si esta medida se complementa a su vez con la posibilidad de **regulación** mediante **válvulas termostáticas** el ahorro es incluso mayor. Y si además se sustituye la **vieja caldera** por una caldera de condensación y gas natural, se logran unos **ahorros medios superiores al**

**40%**, según datos recogidos en las instalaciones gestionadas por nuestra propia compañía y certificados por la entidad independiente **TÜV Rheinland**.

Podemos ratificar con la experiencia acumulada en estos últimos años que las **comunidades** que individualizan su sistema de calefacción no solo han visto cómo ha aumentado el **ahorro energético**, sino que incluso se han llegado a solucionar patologías derivadas de los desequilibrios hidráulicos que existían y por los que algunas viviendas no tenían calefacción y otras tenían que abrir las ventanas por exceso de calor. Para solucionar este tipo de problemas es imprescindible regular en todas las viviendas, por lo que la **individualización** es la oportunidad que no debemos dejar pasar y que los vecinos agradecerán.

Es fundamental, por tanto, **vencer las reticencias y no seguir posponiendo la implantación de medidas de ahorro como la individualización**. La individualización es una medida que permite ahorrar porque se disminuye el gasto energético de la comunidad, lo que permite amortizar la inversión en muy poco tiempo.

**Antonio Ocaña**  
**Director comercial de Remica**



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

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

**Llámenos gratis al 902 365 007 o entre en [www.eninter.com](http://www.eninter.com)**

**ENINTER**  
ASCENSORES

***Siempre a su altura***

# OTIS

ACCESIBILIDAD



ELEVADORES



PLATAFORMAS



SILLAS

