

---

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

---

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

---

Nº 181

3<sup>er</sup> trimestre 2017

---

**CERTIFICADOS DIGITALES:  
CAFirma, un servicio del  
CGCAFE para #AFColegiados**

**REFORMA LEY ENJUICIAMIENTO  
CIVIL:  
Propuestas sobre la ocupación  
ilegal de viviendas**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS



**¿Sabes quién soy?**  
**¡Búscame!**



**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)

## EXCLUSIVIDAD DE LA MARCA ADMINISTRADOR DE FINCAS

“Pronto se cumplirá un año desde que se publicó la Sentencia de la Sala de lo contencioso del Tribunal Supremo (STS 4868/2016) sobre la marca Administrador de Fincas. Es difícil no dejarse llevar por la pasión que nos provoca este reconocimiento del alto Tribunal a nuestra profesión y nuestros colegios profesionales en el entorno de esta sentencia sobre nuestra denominación profesional. No obstante, una vez superado el entusiasmo inicial, es hora de valorarla con la serenidad que nos aporta el paso del tiempo y eso es lo que intentaré con estas breves palabras”.

“Cada uno cuenta la feria según le va en ella”. Todos conocemos este proverbio que nos indica claramente que en esta vida siempre hay diferentes puntos de vista para una misma realidad. Esta es una máxima que se repite en todos los ámbitos, pero de manera singular con cada resolución de los tribunales. Un pleito no es más que un proceso en el que se analizan determinados hechos o circunstancias y cada parte implicada defiende su punto de vista con **argumentos, normas, indicios y pruebas**. En definitiva, todas las causas judiciales terminan con una sentencia, que siempre es valorada de manera distinta por cada uno de los afectados. Con la **Sentencia de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo del día 8 de noviembre de 2016**, los Administradores de Fincas Co-

legiados debemos estar muy **satisfechos**. Y sí, estamos muy complacidos por el fallo, pero más aún, si cabe, por los **argumentos que utilizan los magistrados para justificar la decisión tomada**.

En dicha Sentencia se habla de valores como la **colegiación obligatoria** o la **vigencia del Decreto 693/1968**, que es la base de toda nuestra estructura colegial. Y se utilizan estos conceptos para justificar la **exclusividad de nuestra denominación profesional**. Lo que tantos hemos manifestado durante tantos años tiene ahora toda la fuerza de una Sentencia del Tribunal Supremo.

De los cinco folios que conforman la Sentencia quiero destacar **dos frases**. La Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, en los Fundamentos de Derecho de esta Sentencia, dice que ‘**Administradores de Fincas**’ es la expresión habitual en el lenguaje común para **reconocer nuestra profesión** y añade “... **Denominación que debe quedar reservada para las asociaciones corporativas oficiales, sean estas territoriales o estatal, que agrupen a los colegiados que ejercen esta profesión...**”

Para dar más fuerza a este argumento termina poniendo de manifiesto que “...la utilización de la **denominación pretendida induce a confusión y propicia que el**

**consumidor medio pueda llegar a la conclusión contraria, que debe ser evitada...**”.

A mi juicio, los Fundamentos de Derecho de la Sentencia exceden el ámbito de nuestra propia actividad profesional para entrar en consideraciones que afectan a todas las **profesiones colegiadas**. De hecho, las **organizaciones profesionales** que han tenido acceso al contenido de esta Sentencia coinciden en señalar que constituye un **respaldo a los argumentos que hemos trasladado a las administraciones públicas para justificar los errores del Proyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales**. De modo que los colegios profesionales en general y nosotros en particular, **valoramos esta decisión judicial de manera muy positiva**. Decía al principio que cada uno cuenta la feria según le va en ella. Por eso, estoy seguro que hay **personas e instituciones a las que no les ha gustado la Sentencia**. Todos sabemos a quienes nos referimos: aquellos en cuyo punto de mira, incomprensiblemente, **están de manera permanente los colegios profesionales** y, sobre todo, a quienes **pretenden cambiar un modelo profesional que funciona de manera eficiente** y que está asentado en nuestra sociedad gracias a los **servicios y garantías** que reciben los **ciudadanos** de los profesionales adscritos a colegios profesionales.

---

## SUMARIO



SERGIO RUIZ,  
DIRECTOR COMERCIAL  
DE IVNOSYS SOLUCIONES

Administrador  
Fincas  
Colegiado

CAFirma



“CAFirma permite obtener las notificaciones obligatorias de todas las fincas de manera centralizada, optimizando así los recursos de los profesionales, que no tienen que consultar manualmente todos los buzones electrónicos. Además, agiliza la tramitación de los certificados digitales, que se obtienen cómodamente y evitando desplazamientos para Administradores o presidentes de comunidades”.



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

---

## CARTA DEL PRESIDENTE

---

CONSEJO GENERAL

6

---

ENTREVISTA

10

---

PROPIEDAD HORIZONTAL

16

---

ESPECIAL

33

---

NOS INTERESA

40

---

ARRENDAMIENTOS URBANOS

44

---

NOTICIAS COLEGIALES

54

---

ACTUALIDAD ECONÓMICA

64

---

**Edita:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Presidente:** Salvador Díez Lloris. **Consejo de Redacción:** Fernando Pastor García, Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mogica Serrano, Anabel Miró Panzano, Benjamín Eceiza Rodríguez.  
**Secretario:** Carlos Domínguez García-Vidal. **Directora:** Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10 . 3º Izq. 28006 Madrid.  
**Tfnos.:** 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** [comunicacion@cgcafe.org](mailto:comunicacion@cgcafe.org) **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01  
**Diseño:** Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** [info@medinavilalta.com](mailto:info@medinavilalta.com)  
**Impresión:** Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfasur.editor@terra.es](mailto:alfasur.editor@terra.es)  
**Depósito legal:** B-30.317-1970. ISSN:02120/2730  
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

---

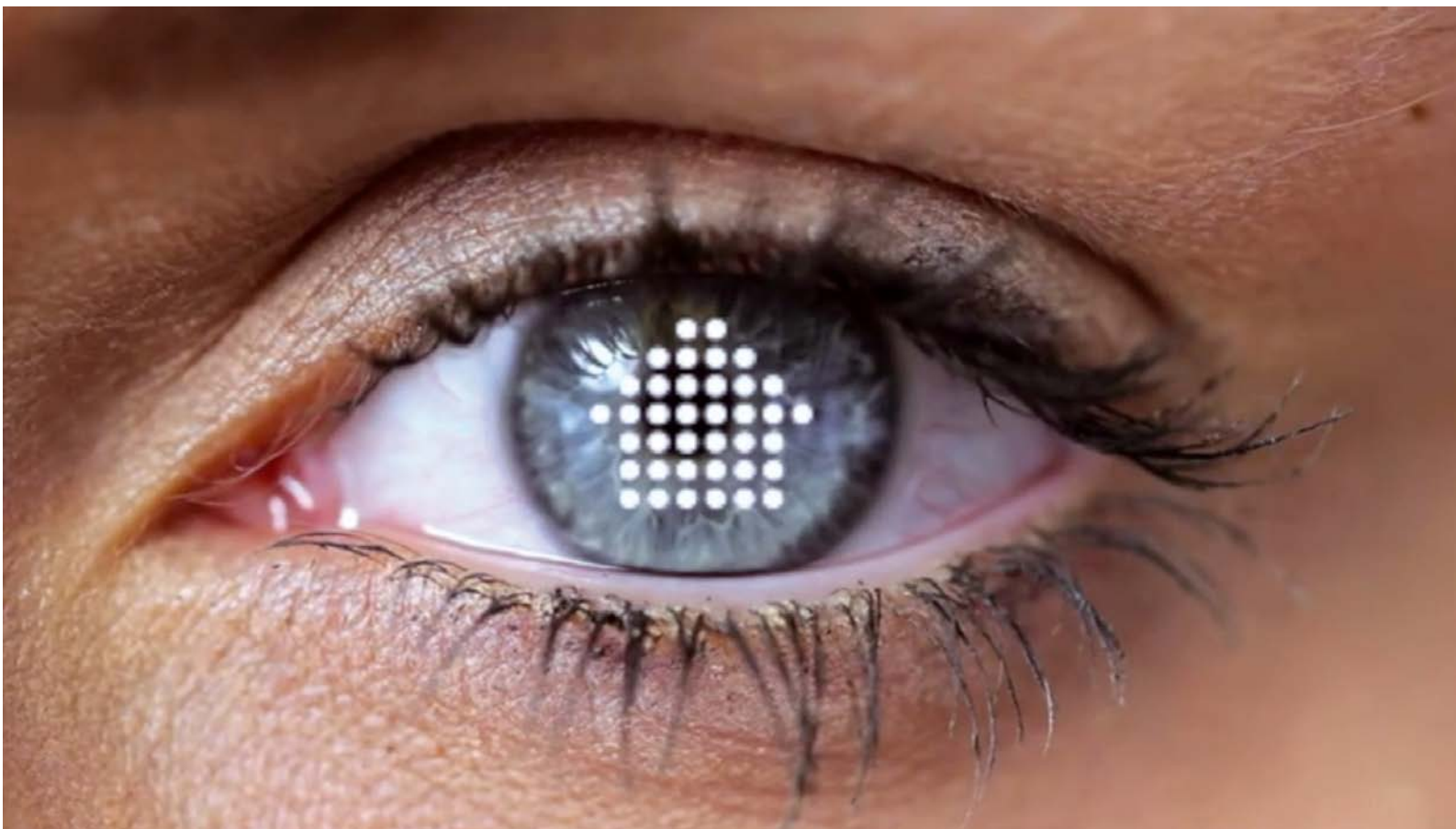


Imagen Profesional Única: ¡Hazla tuya!  
Descárgala en [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

Solo tienes que registrarte en nuestra web y podrás acceder a los archivos para hacer tuya nuestra Imagen Profesional.

---

¡Avanza con  
Marca!

Utiliza la Imagen Profesional.



Administrador  
Fincas  
Colegiado

**JUNTOS, MÁS QUE 15.000**



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

CAFirma permitirá que los Administradores de Fincas Colegiados gestionen fácilmente las notificaciones electrónicas obligatorias ante las Administraciones Públicas.

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista

**L**os 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 **complimentando** 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

**SIMPLICAMOS TU DÍA A DÍA** **CAFirma**

Recibe automáticamente las notificaciones electrónicas de todas tus fincas en una única plataforma

MOVILIDAD

CENTRALIZACIÓN

SEGURIDAD

Única solución seleccionada por el Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

INFÓRMATE AHORA:  
902 727 720  
www.cafirma.com

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.

## POR Y PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

**CAFirma**, además de agilizar la tramitación de los certificados digitales necesarios, **facilitará la gestión profesional** centralizando todos los certificados del **Administrador de Fincas Colegiado**, permitiendo su fácil localización. Por tanto, esta solución aporta una importante herramienta para **optimizar** la gestión de las notificaciones electrónicas de las diferentes Administraciones Públicas. Así, los colegiados que disfruten de **CAFirma** tendrán controladas, al momento, todas las notificaciones mediante **alertas**, sin necesidad de consultar todos los buzones de sus clientes de forma periódica.

**Jaime Castelló**, director general de IVNOSYS, y **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, han firmado el contrato de prestación de servicios de CAFirma en un acto celebrado en la sede del CGCAFE en Madrid, 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.

## PROTEGER A LOS CONSUMIDORES

Los Administradores de Fincas Colegiados, a través de los **Colegios Territoriales** y su **CGCAFE**, tienen como objetivo fundamental la protección de los **derechos de consumidores y usuarios** en materia de vivienda, por lo que es una constante la búsqueda de **soluciones** que garanticen estos derechos al menor coste económico posible, dada la situación de muchos propietarios que cuentan con **ingresos económicos** mínimos o nulos en la situación económica y laboral actual. Con esta finalidad prestará sus servicios **CAFirma**, una Plataforma que permite obtener certificados digitales de **representación**, a la vez que posibilita la gestión telemática de las notificaciones obligatorias de las comunidades de propietarios emitidas por las Administraciones Públicas, tal y como marca la normativa actual.

# Asociación de Trabajadores Autónomos -ATA- y CGCAFE firman convenio de colaboración

El acuerdo se ha alcanzado en la reunión mantenida por el presidente de ATA, **Lorenzo Amor**, y el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, y tiene como finalidad intensificar las relaciones con el objetivo de colaborar en todas las **actividades** que puedan resultar de **interés común**, y que fomenten y potencien las relaciones de los profesionales autónomos Administradores de Fincas Colegiados.

La colaboración conllevará, entre otros, la organización conjunta de **actividades docentes y formativas**, uno de los pilares fundamentales sobre el que descansa la profesionalidad de los Administradores de Fincas Colegiados. Al respecto, **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, manifiesta que “entre nuestras prioridades está la formación continuada de nuestros colegiados/as, y el conve-



Rafael del Olmo, Salvador Díez y Lorenzo Amor.

nio suscrito con ATA es un paso más para poder ofrecer la mejor **formación** y **conocimientos** en todas las áreas formativas, sin olvidarnos que al integrarnos en esta Federación, también defendemos los **intereses comunes**, profesionales, económicos y empresariales de nuestros profesionales autónomos”.

“Sumamos para multiplicar”, ha remarcado **Lorenzo Amor**, presidente de ATA. “Esta alianza reforzará a la organización porque suma **esfuerzos** y aumenta los compromisos con los **autónomos del sector**: Con la materialización de esta colaboración se reafirma la relevancia que tiene para la Federación Nacional de Asociaciones de Trabajadores Autónomos, -ATA-, el colectivo de Administradores de Fincas Colegiados y reconoce la labor que tienen en la **economía española** y que a partir de ahora tendrán también el soporte y el apoyo de ATA, la mayor organización de autónomos con un peso relativo sobre el colectivo del 58,48%”.

Tanto **Salvador Díez** como **Lorenzo Amor** coinciden en la necesidad de trabajar juntos por el desarrollo de los profesionales autónomos y poder prestar un mejor servicio a los ciudadanos ●



**50**  
años  
1968-2018

**CNAF2018**  
XXI Congreso Nacional de  
Administradores de Fincas  
7-9 Junio 2018 | Madrid

**AVANZAMOS  
CONTIGO**



# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*

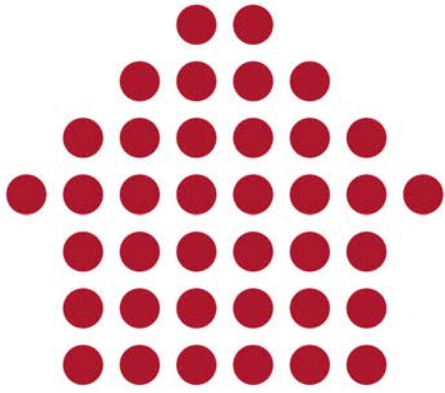


# 902 808 268

[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.*



# Administrador Fincas Colegiado



Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

ENTREVISTA

## **SERGIO RUIZ, director comercial de Ivnosys Soluciones**

“CAFirma nace para que los Administradores de Fincas Colegiados puedan empezar a comunicarse con la Administración Pública de forma ágil, segura y automatizada, sin que el proceso de adaptación suponga una carga extra de trabajo para los despachos”

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista



Después de la entrada en vigor de la **Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común**, los Administradores de Fincas Colegiados están obligados a **gestionar electrónicamente** la comunicación entre las **comunidades de propietarios** y las **Administraciones Públicas**. Para facilitar el trabajo a los profesionales colegiados, el CGCAFE ha firmado este mismo año un convenio con **CAFirma**, una plataforma avalada técnica y jurídicamente, que **centraliza certificados digitales y automatiza** la gestión de notificaciones electrónicas.

**Sergio Ruiz**, director comercial de **Ivnosys Soluciones** y empresa encargada de desarrollar **CAFirma**, explica por qué motivos la centralización de certificados y la gestión automatizada de las notificaciones electrónicas es la mejor forma de adaptarse al nuevo marco legal. “Con **CAFirma** los Administradores Colegiados **simplifican** el proceso de adaptación a la comunicación electrónica, ya que obtienen los certificados digitales de sus comunidades con todas las **garantías** y con **validez** en todo el territorio nacional, evitando **desplazamientos** y sin que todo ello suponga una pérdida de recursos para los profesionales”, ha asegurado **Ruiz**.

**¿Cómo da respuesta CAFirma a la nueva normativa que obliga a la gestión electrónica de las notificaciones?**

**CAFirma** nace para que los **Administradores de Fincas Colegiados** puedan empezar a comunicarse con la Administración Pública de forma **ágil, segura y automatizada**, sin que el proceso de adaptación suponga una carga extra de trabajo para los despachos. La plataforma permite obtener las notificaciones obligatorias de todas las fincas de manera centralizada, **optimizando** así los recursos de los Administradores Colegiados, que no tienen que consultar **manualmente** todos los **buzones electrónicos**. Además, agiliza la tramitación de los certificados digitales, que se obtienen cómodamente y evitando **desplazamientos** para Administradores o presidentes de comunidades.

**¿Cuál es el alcance real de esta norma? ¿Es suficiente dar solución al problema de las notificaciones con la Agencia Tributaria?**

Realmente la nueva ley del Procedimiento Administrativo Común **obliga** a las comunidades de propietarios a comunicarse con **todos los organismos públicos de forma digital**, no solo con

la Agencia Tributaria. **CAFirma** gestiona desde una única plataforma todas las notificaciones emitidas también por la **Seguridad Social**, por la **Administración General del Estado** y por diferentes comunidades autónomas, **organismos provinciales y ayuntamientos**, estén o no estén incluidos en el 060. Esto es clave, porque no todas las administraciones van a emitir notificaciones por el 060. Por este motivo, **Ivnosys** está en constante desarrollo e integración con todas las administraciones para que el Administrador de Fincas Colegiado pueda contactar electrónicamente con todos los organismos.

### **¿Por qué se ha optado por una solución que almacena los certificados en la nube?**

Por comodidad y, sobre todo, por **seguridad**. Al custodiar los certificados en la nube, los certificados están disponibles en todo momento, se pueden utilizar desde cualquier **dispositivo**, se evitan riesgos por posibles **pérdidas o robos** y, muy importante, no existe límite de **almacenamiento**. **CAFirma** permite emitir, centralizar y gestionar tantos certificados como comunidades de fincas se administren. Gestionar este volumen de certificados desde el navegador, accediendo uno a uno a todos los **buzones electrónicos de cada administración**, sería inasumible, por tiempo y por recursos.

Además, la **seguridad** también es un punto a favor. Otros prestadores de servicio no tienen la posibilidad de centralizar directamente los certificados digitales en la nube y, por tanto, no pueden garantizar los mismos estándares de seguridad. **CAFirma**, en cambio, es una solución desarrollada por una empresa especializada y con experiencia precisamente en **centralización** de certificados digitales, **seguridad** y **transformación digital**.

### **¿Qué incluye el precio de este servicio?**

El precio de **CAFirma** no incluye únicamente la emisión del certificado. **Engloba** la emisión del certificado sin desplazamientos, su centralización y custodia en la plataforma, la **atención al cliente** y el soporte necesario y, además, el **gestor de no-**

**tificaciones automatizado**. Con otras opciones, como el certificado de la FNMT, se obtendría el certificado de forma gratuita, pero el Administrador tendría que desplazarse, instalarlo y, luego, gestionar **uno a uno todos los buzones**, con la consiguiente pérdida de **horas de trabajo**. Con **CAFirma**, los Administradores ahorran todos estos recursos y el precio de la plataforma, como se trata de una nueva competencia para los Administradores, se podría repercutir a las comunidades de propietarios.

### **¿Entonces, se puede repercutir este servicio directamente a las comunidades de propietarios?**

Como hemos observado que es una opción **demandada** por los Administradores, hemos planteado **dos formas** diferentes de presupuestar **CAFirma**: directamente a cada una de las comunidades de vecinos que nos indique el profesional o a la empresa del Administrador Colegiado. Para obtener un **presupuesto personalizado** sin compromiso, solo es necesario contactar a través de la web de **CAFirma** o de los canales de comunicación disponibles.

En el caso de que se presupueste **CAFirma** directamente al Administrador, el despacho profesional se beneficiaría de un precio por **certificado escalado**, que disminuiría conforme se soliciten más certificados digitales.

### **¿Qué papel tienen las comunidades de propietarios para dar de alta la plataforma?**

Los Administradores no dependerán de los presidentes de las comunidades para poner en marcha la plataforma. Para obtener los certificados digitales de cada finca, ni el Presidente, ni el Administrador tendrán que desplazarse para hacer ningún trámite. Solo se necesitan **tres documentos**, todos muy sencillos de recopilar: el **CIF de la comunidad** administrada, la **copia del acta en el que se faculta al Administrador para enviar y recibir las notificaciones electrónicas de las administraciones públicas** y la **primera hoja del libro de actas**.

**50**  
años  
1968-2018

**CNAF2018**

**XXI** Congreso Nacional de  
Administradores de Fincas

7-9 Junio 2018 | Madrid

**AVANZAMOS  
CONTIGO**

**¡Te esperamos en el  
Congreso de los congresos!**

El Congreso del 50 Aniversario del CGCAFE,  
el Congreso de los 38 colegios territoriales  
de España.

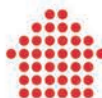
¡TÚ CONGRESO! :)



[www.cnaf2018.com](http://www.cnaf2018.com)



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España



Administrador  
Fincas  
Colegiado

---

“Los certificados se emiten directamente a los Administradores, les identifican como representantes de sus fincas ante la Administración Pública y, por tanto, tienen capacidad para la gestión de trámites electrónicos”

---

Además, si se plantea alguna duda al empezar a operar con **CAFirma**, ofrecemos un servicio de soporte que proporciona **atención personalizada** y, próximamente, ayudaremos todavía más a los Administradores con **cursos online periódicos** en nuestra web y **microvídeos** para acompañar al Administrador en todo el proceso.

### ¿Los certificados emitidos no están, entonces, a nombre del Presidente de cada comunidad?

Los certificados se emiten **directamente** a los **Administradores**, les identifican como **representantes** de sus fincas ante la Administración Pública y, por tanto, tienen capacidad para la gestión de trámites electrónicos. De esta forma, además, garantizamos que es el Colegiado el único que maneja su cartera de clientes y toda su **información** comercial. En cambio, otras soluciones del mercado optan por un sistema de apoderamiento del certificado. De esta manera ni el Administrador, ni la finca tienen la posibilidad de gestionar el certificado, que dependerá únicamente de la empresa que se encargue del servicio. Asimismo, con el sistema de **apoderamiento**, siempre sería necesario que el Presidente de la finca esté vigente. Si el Presidente de la comunidad cambia, algo que ocurre habitualmente, el Administrador tendrá que tramitar un **nuevo certificado** y perderá recursos adicionales.

### ¿Qué diferencias destacarías con relación a otras soluciones?

No existen plataformas con las mismas características y los mismos estándares de seguridad. La **tecnología** que ha desarrollado **Ivnosys** es líder en el mercado y ya se utiliza en más de 300.000 empresas, entre ellas grandes cuentas y, sobre todo, en

asesorías y despachos profesionales. Por tanto, no existe ninguna plataforma similar en el mercado.

Con **CAFirma**, el Administrador recibe **notificaciones** de cualquier **organismo automáticamente**, no solo de aquellos incluidos en el 060. Otras soluciones, en cambio, solo se comprometen a vigilar las notificaciones por ti y a emitir avisos. Además, somos la única solución que cuenta el respaldo del CGCAFE. Para desarrollar nuestra plataforma, desde el primer minuto, nos pusimos en contacto con el Consejo, que ha **testado y avalado técnica y jurídicamente** la solución.

### ¿Cuánto tiempo lleva este certificado en el mercado y qué grado de implantación tiene?

Los certificados centralizados en **CAFirma** tienen total validez jurídica y están avalados por la **experiencia** de **Camerfirma**, una empresa prestadora de servicios de certificación y organismo de confianza en las **transacciones electrónicas**, con más de 30 años de experiencia en el mercado nacional e internacional. **Camerfirma**, con el respaldo de las Cámaras de Comercio, junto con la FNMT, son los organismos con mayor difusión y reconocimiento en la emisión de certificados en nuestro país.

A su vez, **Camerfirma** no solo hace posible la obtención del certificado digital de forma ágil y sin necesidad de desplazamientos. Gracias a la experiencia de **Ivnosys** como proveedor de referencia de **Camerfirma**, centralizamos directamente los certificados en la **nube**, garantizando así mayor seguridad, y proporcionamos a los **Administradores Colegiados** certificados con validez en todo el territorio nacional. Otros prestadores no tienen la misma validez ni el mismo reconocimiento para los certificados” ●



# ¡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

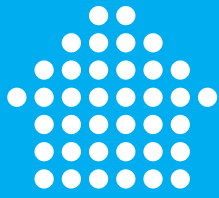
☎ 93 295 63 20

✉ desarrollo.comercial@mussap.com

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

 **mussap**<sup>seguros</sup>

entrepersonas



# Administradores de Fincas PROPIEDAD HORIZONTAL

---

## PROPIEDAD HORIZONTAL

---

# El Administrador de Fincas como Secretario de la Comunidad

La importancia del cargo de Administrador se desprende con claridad de la legitimación relativa a las acciones judiciales de reclamación a morosos -art. 21 LPH-. Es el Administrador -y no el Secretario-, siempre previo acuerdo de la junta de propietarios, quien se encuentra legitimado a tal efecto, dado que es quien conoce el estado de las deudas a la Comunidad, es decir, quien tiene toda la información relativa a las cuestiones económicas de la Comunidad.

---

FABIO BALBUENA PÉREZ  
Administrador de Fincas Colegiado  
Abogado



**E**n este sentido, la **SAP de Ciudad Real, Secc. 1ª, de 13 de diciembre de 2016** destaca la importancia de un **Administrador profesional** como **la fuente de prueba más fiable para acreditar la existencia de deudas a la Comunidad**:

«(...) lo que no puede desconocerse es que es normal que las comunidades de propietarios pongan sus cuentas en manos de un administrador profesional, persona que se encarga de todos los aspectos contables de la comunidad, además de otros, por lo que es el que tiene la fuente de la prueba sobre los distintos pagos que se hacen. Y ello es lo que ocurre en este caso, y por ello estamos ante la fuente más fiable para acreditar si han existido impagos.»

Los cargos de Secretario y Administrador pueden ser ejercidos directamente por el Presidente, pues así lo permite la ley. Pero lo **conveniente**, y cada vez más necesario, es que la Comunidad cuente con un Administrador de forma **separada** del cargo de Presidente.

Y una vez separado el cargo de Administrador del Presidente, conviene además separar el de Secretario, cuyas funciones pueden ser asumidas por el propio Administrador, creando la figura del **Secretario-Administrador**.

## CARGOS OSTENTADOS POR UNA MISMA PERSONA

En contra de este criterio, un sector doctrinal se inclina por la **disociación** del cargo de **Secretario** de la comunidad y el de **Administrador**, sobre la base de corresponder al primero una función certificante, distinta de la función de administración.

Pero lo cierto es que resulta cada vez más frecuente que los cargos de Administrador y Secretario sean ostentados por **una misma persona**, como permite el artículo 13.6, párrafo 1º, LPH, pues la

---

“La unificación de los cargos de Administrador y Secretario en una misma persona evitará errores y disfunciones que podrían perjudicar a la Comunidad”

---

unificación de los cargos de Administrador y Secretario en una misma persona evitará **errores** y **disfunciones** que podrían perjudicar a la comunidad.

## CONVOCATORIAS DE LAS JUNTAS

Ello es debido a que las funciones del Administrador, contempladas en el artículo 20 de la LPH, requieren de la necesaria coordinación con el Secretario en cuanto a las **certificaciones, citaciones y notificaciones**. Por un lado, el Administrador requiere que las certificaciones que expida vengan refrendadas por el Visto Bueno del Presidente, y amparadas por la fe del Secretario. Por otro, el Secretario precisará obtener información del Administrador para poder certificar, como por ejemplo disponer de **datos contables, deudas**, titularidad de viviendas o locales, información sobre obras, etc.

El ejemplo paradigmático de la conveniencia de la unificación de ambos cargos lo encontramos en las convocatorias de las juntas: como dice la **SAP de Zaragoza, Secc.4ª, de 19 de octubre de 2015**, la facultad de convocatoria corresponde al Presidente, pero es uso y costumbre que lo lleve a cabo el Administrador o Secretario por delegación de aquel:

«...una cosa es que al Presidente corresponda el tomar el acuerdo de convocatoria y otra el que al



llevarlo a la práctica, y así es uso y costumbre, que lo haga el **administrador o secretario** por delegación de aquel, extendiendo las correspondientes citaciones o escritos, que debe autorizar con la firma, para hacerlas llegar a cada uno de los propietarios.»

Por tanto, resulta muy **ventajoso** unificar ambos cargos, y la figura del **Secretario-Administrador** se presenta como la fórmula más adecuada, y tanto más si esta figura se concreta en la **contratación de profesional** debidamente cualificado para desempeñar las funciones de **Administrador** (art.20 LPH) y las de **Secretario** (art.19 LPH).

Este profesional no es otro que el Administrador de Fincas Colegiado, según establece el **Tribunal Supremo, Sala 3ª, en Sentencia de fecha 8 de noviembre de 2016**. Así, como expone **Magro Servet** -Editorial El Derecho, [http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Sentencia-denominacion-administrador-fincas-gestion-comunidad-vecinos\\_11\\_1023805002.html](http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Sentencia-denominacion-administrador-fincas-gestion-comunidad-vecinos_11_1023805002.html)-, el Alto Tribunal señala que la marca “**Administrador de Fincas**” queda **reservada única y exclusivamente** para aquellos profesionales dedicados específicamente a

la gestión de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal y que se encuentren **colegiados** en uno de los Colegios Territoriales creados a partir del Real Decreto 693/1968, de 1 de abril. En consecuencia, la utilización de la denominación relativa a “**administradores de fincas**” queda **reservada** a los **Administradores de Fincas Colegiados**, únicos profesionales dotados de cualificación profesional suficiente para dicha actividad.

## LA RESPONSABILIDAD DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

Cuestión de suma importancia es la relativa a la responsabilidad del Secretario-Administrador. Hay que recordar que la responsabilidad del Secretario se justifica por la **trascendencia** de sus **funciones**, lo que supone que deberá responder por las **consecuencias** que se deriven del ejercicio **erróneo o negligente** de su cargo. En especial, responderá civilmente de las certificaciones que expida, e incluso **penalmente** en el caso de incurrir en falsedades -**Ventura-Traveset**-.

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)



---

“La responsabilidad del Secretario se justifica por la trascendencia de sus funciones, lo que supone que deberá responder por las consecuencias que se deriven del ejercicio erróneo o negligente de su cargo”

---

Como dice **Gallego Brizuela** -“Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia”, LA LEY, 2014- “la reforma [de la LPH] de 2013 ha agravado las exigencias del cargo [de Secretario] en términos que prácticamente imponen la **profesionalización de la administración de las Comunidades de Propietarios**. Quienes resisten numantamente llevando la secretaría de Comunidades, se encuentran con problemas que pueden comprometer su responsabilidad.”

## RESPONSABILIDAD POR NEGLIGENCIA

Un ejemplo de responsabilidad por negligencia en la llevanza de las cuentas de Presidente y Secretario lo encontramos en la **SAP de Barcelona, Secc.1ª, de 21 de noviembre de 2003**, que dice:

«A nuestro juicio, cuando el indicado precepto, en su párrafo quinto establece que las **funciones** del Secretario y del Administrador serán ejercidas por el Presidente de la comunidad, salvo que los **estatutos**, o la **Junta de propietarios** por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos **separadamente** de la Presidencia, debe entenderse en el sentido de que las funciones propias del **Secretario** y del **Administrador** tan sólo corresponderán al **Presidente** si no se ha nombrado un Secretario.

En cambio, si se ha procedido al nombramiento de Secretario, hay que estar a lo dispuesto en el párrafo sexto del indicado precepto, conforme al cual los **cargos de Secretario y Administrador podrán acumularse en una misma persona** o bien nombrarse **independientemente**, por lo que si tan sólo se ha nombrado Secretario, éste asume las funciones propias del administrador, por lo que, en principio, la **responsabilidad** por el ejercicio inadecuado de tal función administradora, debe predicarse del Secretario que es la persona a la que la ley atribuye tales funciones.

Sin embargo, en el caso presente, las pruebas practicadas ponen de manifiesto que ambas demandadas actuaron indistintamente en la tarea propia de recaudar los **fondos** y proceder al **pago de las deudas de la Comunidad**, tal y como es de ver en las declaraciones testificales practicadas en las que los vecinos interrogados manifiestan que las dos demandadas acudían a cobrar los recibos, por lo que hay que entender que ambas estaban al corriente de la situación contable de la Comunidad (...)

En consecuencia, y conforme a lo explicado, hemos de concluir en el sentido de que la actuación de las demandadas fue negligente al no procurar una correcta llevanza de las cuentas de la Comunidad, incumpliendo el encargo que en tal sentido se les había efectuado, actuación negligente que, conforme a lo dispuesto en los artículos 1101 y 1104 del CC, conlleva la declaración de **responsabilidad petitionada**.»

El **Administrador**, en tanto que **mandatario** de la Comunidad, debe **responder** tanto por **dolo** como por **culpa** o **negligencia**, de los daños que se ocasionen a la Comunidad por el incumplimiento de sus obligaciones. Esta responsabilidad se **agrava**, pudiendo llegar a ser de carácter **penal**, cuando por el incumplimiento de sus obligaciones se produzcan **daños a terceros**. Es el caso de la omisión de actuaciones tendentes a garantizar las condiciones de **seguridad de la finca**.

AHORRO



# Te garantizamos el máximo AHORRO

- Ahorros garantizados y certificados por una entidad independiente
- Instalaciones eficientes a coste cero, SIN DERRAMAS
- Gestionamos todas las subvenciones existentes de forma GRATUITA
- Garantía de confort en las viviendas
- Reforma energética integral

PRECIO MÍNIMO GARANTIZADO

Solicite más información en:

91 396 03 03 [WWW.REMICA.ES](http://WWW.REMICA.ES)

---

“Ha de estar a la altura de las expectativas de los clientes, y debe estar preparado para aportarles la tranquilidad y seguridad que esperan obtener con sus servicios”

---

De ahí la importancia que adquiere la **garantía** que suponen los Administradores de Fincas Colegiados para las Comunidades de Propietarios, al tener cubierta su **responsabilidad** por los **seguros colectivos** obligatorios de los Colegios de Administradores.



## Conclusión

Como se ha dicho, la creciente complejidad de la vida urbana, la numerosa **normativa** (<http://www.cgcafe.org/textos-legales/>) que afecta a los edificios en régimen de propiedad horizontal, las nuevas **obligaciones legales** -tales como protección de datos, seguridad, fiscalidad, o las comunicaciones electrónicas con las Administraciones Públicas-, aconsejan que las comunidades de propietarios cuenten con un profesional que reúna los **conocimientos, medios y formación** continua para encargarse de los asuntos y asesoramiento de la Comunidad.

La gran cantidad de **funciones** del Administrador, unida a la necesidad de rigor y exactitud en las **certificaciones, citaciones y notificaciones** que ha de realizar el Secretario, exigen unos conocimientos técnicos y prácticos que tan sólo puede ofrecer a la Comunidad un profesional con la formación adecuada y la permanente actualización de conocimientos teóricos y prácticos. Esta **formación y actualización** de conocimientos viene proporcionada al Administrador de Fincas Colegiados por los respectivos Colegios Territoriales de Administradores de Fincas. Gracias a ello, el Administrador de Fincas Colegiados es un **profesional** que reúne todas las condiciones para el desempeño de las cada vez más complejas y sofisticadas funciones de Administrador, así como los **conocimientos** y medios necesarios para llevar a cabo las funciones de **Secretario**.

Por tanto, el Administrador de Fincas Colegiados es el depositario de la profesionalización del cargo de **Secretario-Administrador**.

Por esta razón, el Administrador de Fincas Colegiado ha de estar a la altura de las **expectativas de los clientes**, y debe estar preparado para aportarles la **tranquilidad y seguridad** que esperan obtener con sus servicios, desempeñando con el máximo rigor las funciones que le competen, ya sea tan sólo como Administrador, ya sea también como Secretario, es decir, como **Secretario-Administrador de la Comunidad**.

¿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

# La responsabilidad del moroso en las comunidades de propietarios

**El moroso genera un perjuicio directo a la Comunidad de Propietarios, derivado del impago de unas cuotas que han de servir para cubrir el pago de las obligaciones contraídas por la Comunidad de Propietarios y previstas en el presupuesto ordinario del ejercicio.**

**JAQUIM MARTÍ MARTÍ**  
**Administrador de Fincas y Abogado**  
**Profesor en cursos de formación**

Ahora bien, la cuestión que se plantea en este artículo es si al **moroso** se le puede exigir la **responsabilidad indirecta** derivada de la imposibilidad por parte de la Comunidad de acometer la actuación -obra, reparación, etc-, para la que se habían aprobado esas **cuotas** comunitarias o **derramas**.

Y ello por cuanto, no hace falta explicar, que si la Comunidad no cubre con las cuotas o derramas el coste de la actuación, no puede contratarse. Ni el Pre-

“Impagadas las cuotas, ordinarias o extraordinarias, nace para la Comunidad el derecho a reclamarlas judicialmente”

sidente ni el **Administrador** deben aventurarse a **contratar** una obra o actuación sin tener, previamente, los **fondos** precisos para ello.

La máxima que prolifera en muchas juntas de vecinos “no se empieza la obra hasta que no esté todo el dinero en el banco”, no sólo es muy **acertada**, sino que cumpliría las exigencias de **prudencia** y **sensatez** atribuibles a la Junta de la Comunidad.

## LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LAS CUOTAS COMUNITARIAS

La **cuota** de participación de un **piso** o **local** fija su participación en los **gastos comunes** y su reparto se realiza en base a las normas fijadas en los **Estatutos**. Estos pueden fijar que el reparto de gastos lo sea en base al **coeficiente** de cada piso o local, o a **partes iguales**, o que ciertas **entidades** estén **excluidas** de ciertos gastos. Y la cuota comunitaria debe abonarse en la **fecha** que acuerde la Junta de la Comunidad.

Para las cuotas **ordinarias**, si la cuota es **mensual**, ha de abonarse el día fijado, y, en caso de omisión, el primer día de cada mes. Si es trimestral, debería seguirse el mismo criterio.

Las **derramas** se deben abonar en las fechas acordadas por la Junta que aprobó el acuerdo. En esa Junta se aprueba la actuación, y las derramas a girar, que no tienen por qué coincidir en las fechas. Las derramas pueden ser muy anteriores a la ac-





tuación, y pueden girarse derramas en previsión de obras futuras, e incluso alejadas en el tiempo.

En estos casos, el artº 11.4 LPH establece que si en un momento intermedio, se **transmite** una entidad, el **vendedor** deberá pagar las **derramas hasta el mismo día de la compraventa** y el comprador las siguientes. En ningún caso que la obra se haya efectuado o no, determina traslación de la obligación del pago de las derramas. Es decir, no es la **fecha** de la obra, la que determina el obligado al **pago** -vendedor o comprador-, sino que es la **fecha de vencimiento** de cada derrama.

## LA RECLAMACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DIRECTA EN LA SITUACIÓN DE DEUDAS

La obligación de cada propietario es la de contribuir a esas cuotas, por obligación **legal** -Artº 9 e) LPH- y por obligación **moral**, por cuanto entre todos los propietarios se cubren los gastos del edificio donde se incluye su departamento, ya sea piso o local.

**Impagadas** las cuotas, **ordinarias** o **extraordina-**

**rias**, nace para la Comunidad el derecho a reclamarlas judicialmente. Se precisa de una Junta que apruebe la deuda y que se notifique dicha Acta, y puede utilizarse el procedimiento **monitorio** o los trámites del **juicio verbal** u **ordinario**.

En la regulación en **Catalunya** de la propiedad horizontal, por **Ley 5/2015**, se incluyó un punto 4 al artº 553-4 del CC de Catalunya en el que establece que el **impago** de las cuotas merita **intereses** desde el momento en que debe hacerse el pago de la cuota y no se hace efectivo. No se dice **qué tipo de intereses** -si los legales o moratorios-, pero abre la posibilidad a que la Comunidad concrete esta **penalización** ante la situación de cuotas impagadas.

En la regulación por la LPH la **jurisprudencia no es unánime**, y hay casos en los que se ha admitido

---

“Si no se abonan todas las derramas, y no se dispone del total importe del presupuesto de la actuación a acometer, no se puede ejecutar ni el acuerdo, ni la obra”

---

la aplicación de los intereses por parte de la Comunidad de Propietarios y en otros casos sólo se han admitido los intereses desde la presentación de la demanda judicial.

Reiterando lo que se ha apuntado y que es obvio, aunque a veces no lo parezca, la **conclusión** es que si **no se abonan todas las derramas**, y no se dispone del total importe del presupuesto de la actuación a acometer, no se puede ejecutar ni el acuerdo, ni la obra.



## Responsabilidad contractual con los comuneros

Por la doctrina expuesta, si en una Comunidad de Propietarios, se aprueba una actuación, con un presupuesto, y ello se traslada a unas **derramas**, que motivan la firma de compromisos con terceros, nace la **obligación** de todos los **comuneros** a cumplir con la forma y modo de pago de las derramas para que la Comunidad pueda cumplir con todo ello.

Si el **propietario** no está de acuerdo, debe **impugnar** el acuerdo, pero no puede atribuirse la libertad de poder decidir si paga o no la derrama, o si la paga entonces o en otro momento, o que tiene el poder de decidir si paga a resultas de cómo quede la obra y su finalización.

El **acuerdo** comunitario provoca una **responsabilidad contractual** con los comuneros, que deben cumplir en la forma acordada. En caso contrario nace una **responsabilidad extracontractual**, derivada de su **incumplimiento** contractual, que provoca el incumplimiento contractual por parte de la Comunidad de Propietarios y que le genera, como es lógico, un **daño** cuantificable económicamente.

Y, como hemos dicho, ese cumplimiento contractual no sólo se predica de las derramas aprobadas para un rehabilitación de la fachada o de la cubierta. El compromiso contractual de la Comunidad de Propietarios también lo es frente al conserje, frente a la compañía de seguros, y frente a la empresa de mantenimiento del ascensor. Y este compromiso contractual se traslada a los propietarios en forma de pago de cuotas comunitarias ordinarias, aprobadas en junta ordinaria, en base a un presupuesto donde se han incluido esos gastos, y se han trasladado a cuotas mensuales o trimestrales. Si dichas Juntas ordinarias **no se impugnan**, esos **presupuestos** son **ejecutivos** y la Comunidad está legitimada para llegar a compromisos con esos proveedores o personal laboral, por tanto, ese compromiso se traslada por responsabilidad contractual a los **comuneros que debe cubrir las cuotas comunitarias**, no a su elección, sino en el momento y forma acordada en junta.

En caso contrario, la Comunidad debería acordar la reclamación, no sólo de las cuotas comunitarias, sino también de los **daños y perjuicios** que ha podido tener la Comunidad por el **pago tardío** de las cotizaciones de la seguridad social, recargos, daños y perjuicios; y demás.



**MUTUA DE PROPIETARIOS**

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

## #comonoquererte #portaldeedificio

#todoedificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta

El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.



Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04

En definitiva, no puede encargarse a la empresa la ejecución de los trabajos de reparación de la **cubierta**, o de la **fachada**, o de las conducciones generales, o de los **ascensores**, si no se han abonado las derramas que se aprobaron para dichas actuaciones.

## PAGO CUOTAS COMUNITARIAS ADEUDADAS

En ocasiones parece que los propietarios **morosos** creen que la Comunidad encontrará otros fondos, no se sabe de dónde, ni quien los encontrará, y que se podrá efectuar esa obra de reparación, a pesar de que ese **propietario** no haya cubierto todo o parte de las derramas aprobadas. Y ello no es así, ciertamente. La **consecuencia** más lógica ante la situación de morosidad, es que la **obra no se ejecute**.

Y si la obra no se ejecuta, no se repara la cubierta, la fachada, el ascensor, o la conducción general, ello puede provocar unos **perjuicios** para la Comunidad de Propietarios en forma de **sobrecoste de la obra**, por haber empeorado la situación, o por incremento en el precio de los materiales, o incluso unos perjuicios derivados por unos **daños a terceros**, ya sea de los pisos afectados por esas patologías, o ya sean terceros que, sin tener relación con la Comunidad, han sufrido daños por caídas de partes del edificio, emboces, etc.

Pues uno de estos supuestos es el enjuiciado por la Sentencia de la **AP de Barcelona**, Secc. 11ª de 17 de diciembre de 2015. En este supuesto, la Comunidad de Propietarios adopta el acuerdo de **demandar judicialmente al moroso**, para la reclamación de las cuotas pendientes de pago, por importe de 1.174 €, pero en el mismo acuerdo se aprueba reclamar el importe de 1.659 €, correspondiendo dicha suma al **5% del total de la obra** que se pagó al contratista para la rehabilitación de la fachada. En ese acuerdo, se explica que se ha perdido dicho importe al no tener fondos suficientes para pagar el 95% restante y que por ello, esta concreta actuación no se llegó a ejecutar.

La Sentencia de primera instancia estima parcial-

---

“El acuerdo comunitario provoca una responsabilidad contractual con los comuneros, que deben cumplir en la forma acordada”

---

mente la demanda y **condena** a pagar las **cuotas comunitarias adeudadas**, pero no la indemnización reclamada. Para el Juez de instancia: “si la parte demandada y otro propietario no pagaron sus cuotas no se explica por qué no afrontó la CP la rehabilitación de la fachada tal y como estaba prevista y que no es justo que dos únicamente dos deudores tengan que asumir el total perjuicio.”

El Juez de instancia se incluye en el **alto porcentaje de propietarios** que creen **erróneamente** que la Comunidad ya encontrará el dinero “en otro sitio”, como si existiera un alma superior -en forma de Administrador de Fincas-, que siempre tenga a bien **adelantar los fondos** para que se acaben efectuando las obras, o que la entidad bancaria permita que la cuenta quede en descubierto de forma alarmante y persistente.

## RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL

Pues bien, la Sala de apelación lanza una lapidaria réplica: “**No se comparten estos razonamientos**. Ellos son los responsables de la pérdida económica. Nadie impugnó el acuerdo de realizar las obras por el valor presupuestado. Por tanto, la deuda que se certifica ha de ser tenida por válida al no haberse impugnado.”

Hemos de advertir que el **fundamento de la condena** es que el acuerdo de reclamación de la **deuda** y de la **indemnización no se impugnó** y por ello es ejecutable. Es decir, **no establece** la Sala tanto la **validez de la responsabilidad extracontractual** como sí la vigencia de un acuerdo de reclamación

no impugnado y, por tanto, ejecutable. Pero es más cierto que la Sala convalida el acuerdo de reclamación de una partida por responsabilidad extracontractual y por el mismo importe que el daño causado a la Comunidad de Propietarios.

Por tanto, nos parece muy **interesante** este primer paso en el sentido de que sea una Sala de una Audiencia Provincial **quien establezca la legitimidad** de las Comunidades de Propietarios de poder adoptar el **acuerdo de imputar** a un propietario el **importe del daño** causado a la Comunidad, por estar en situación de **impago de cuotas y derramas** y no poderse acometer una obra, al no “haber aparecido los fondos” de forma altruista.

## RESPONSABILIDAD POR DAÑO DIRECTO

Al respecto, establece la Sala que “estamos en una situación donde la firmeza del acuerdo tiene más fuerza que un simple reconocimiento de deuda...”. Ahora bien, continua proclamando que “en esta materia, más que nunca debe referirse a la responsabilidad en parte legal -quien perjudica a la CP con sus actos u omisiones negligentes –como no pagarha de **responsabilizarse** de los **daños y perjuicios** del conjunto surgidos por su acción u omisión, si se demuestra la relación de causalidad- y en parte convencional, toda vez que existen acuerdos adoptados al respecto -firma de un proyecto, unas derramas, unos plazos y unos acuerdos cuantificadores de deudas firmes-...”

La Sala, en virtud de esta **doble responsabilidad**, proclama que las obligaciones son dobles y cada una exige un cumplimiento determinado. La responsabilidad contractual la cumple el **propietario** con el **pago de las derramas y cuotas comunitarias** en la forma y plazo convenido por la Comunidad. Y la **responsabilidad extracontractual, por daño directo**, surge en ese caso del acuerdo donde se cuantifica en 1.659 €.

Por tanto, la Sala entra a examinar el contenido de

ese acuerdo, y lo encuentra **justificado** y conforme a la normativa, no ya reguladora de la Propiedad **horizontal**, sino reguladora de la responsabilidad extracontractual -Artº 1.101 y ss. Y 1.902 del CC-.

Por ello la Sala concluye que “se dan los requisitos constitutivos de la acción de daños y perjuicios que se formula...” Y por ello estima el Recurso de Apelación y **condena** al pago de los 1.659 €, dejando a salvo, claro está, la condena de primera instancia de 1.174 €, de las derramas no pagadas.

## UNA SENTENCIA NOVEDOSA

Entendemos novedosa esta doctrina, y que nos sirve de recomendación a las comunidades de propietarios, en el sentido de que éstas -o los Administradores de Fincas que sean sus secretarios-, pueden advertir a los **morosos** que entren en dicha situación impropia, de las **responsabilidades contractuales y extracontractuales** de su situación, y de los concretos perjuicios que deberá asumir la Comunidad y que le serán trasladados.

Quizás entonces empiecen a dejarse atrás los viejos tópicos de que “ya pagaré al final” y aflore la realidad de las situaciones **económicas** de las Comunidades de Propietarios que no tienen otros mecanismos de pago de las obligaciones que el previo desembolso –íntegro-, por parte de los comuneros.

La doctrina de esta Sentencia sería, a nuestro entender, **extrapolable**, si a consecuencia del impago de cuotas ordinarias, no puede hacerse frente al sueldo del **conserje** o a los importes de los **servicios de mantenimiento** del ascensor o póliza de seguros.

Como hemos visto, la reclamación de los perjuicios por impago, puede llegar a ser más gravoso para el moroso que la simple reclamación de cuotas comunitarias y puede instarse conjuntamente. No en un proceso monitorio, pero sí en un proceso ordinario ●

# ¿Quién responde de los gastos comunitarios cuando no coinciden propietario y titular registral?

Las presentes líneas vienen a comentar una situación que se produce en las comunidades de propietarios y que genera no pocos problemas para el cobro de las deudas comunitarias. La cuestión ha sido aclarada definitivamente por la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 abril 2015, Recurso 319/2013, en la que se fijó como doctrina que “cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a éste solo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre”.

JOSE ANTONIO RUIZ SAINZ-AJA  
Gestión Económica de las Ayudas a la Vivienda  
de la CC.AA. de Cantabria.

“No es correcta la atribución de la responsabilidad con las deudas de la comunidad de propietarios al mero titular registral. Esta incorrección viene provocada por la confusión entre los conceptos “sujetos demandados” y “sujetos obligados al pago” que resulta de la aplicación del artículo 21.4 LPH”

La **discordancia** entre titular registral y propietario fue habitual en una tipología de viviendas protegidas promovidas en los años 70, en las que la Administración transmitía la propiedad de la vivienda mediante contrato privado al que se acompañaba la posterior entrega de la vivienda, demorando la elevación a público y **posterior inscripción** de la transmisión al pago de la totalidad de las cuotas del préstamo concedido por la propia Administración.

Antes estas situaciones lo primero que conviene recordar es el que la **transmisión** de la propiedad se produce por medio del **contrato privado de compraventa** seguido de la posterior entrega material de la vivienda, **sin necesidad de título público ni de inscripción registral**. Este recordatorio no es más que la aplicación de la teoría del título -contrato privado de compraventa- y el modo -tradición o entrega del piso- establecida en el artículo 609 del Código Civil.

Desde que se formaliza la venta y ocupa la vivienda su **propietario legítimo** resulta obligado al **pago de las cuotas reclamadas** de acuerdo a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal -en adelante LPH-

El artículo 9.1.e) L.P.H. establece como **obligaciones** del propietario contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de in-

dividualización. En este mismo sentido, el artículo 21.1 establece que las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deben cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta.

Esta obligación tiene la consideración de obligación **propter rem** -Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 17 de abril de 1998-, por lo que el obligado al pago será siempre el **propietario** de la **vivienda** sin que sea imputable dicha obligación a otros sujetos y, en concreto, al mero **titular registral-no propietario**.

Por ello **no es correcta** la atribución de la responsabilidad con las **deudas** de la comunidad de propietarios al mero titular registral. Esta incorrección viene provocada por la confusión entre los conceptos “**sujetos demandados**” y “**sujetos obligados al pago**” que resulta de la aplicación del artículo 21.4 LPH.

## ¿QUÉ DICE EL ARTÍCULO 21.4?

Recordemos que la redacción del apartado 4 del artículo 21 es la siguiente:

“4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder **solidariamente** del **pago de la deuda**, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el **titular registral**, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente.

En todos estos casos, **la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente**”.

Esta situación fue tratada de forma esclarecedora por la Sentencia de **25 de enero de 2006** de la Audiencia Provincial de Málaga en los siguientes términos:

“Resulta claro, pues, que la solidaridad del titular



registral en la responsabilidad por el impago de las cuotas del actual propietario, únicamente se produce cuando se incumple **la obligación de comunicar el cambio de titularidad en la vivienda**, por lo que la cuestión debatida en la presente litis debió limitarse a este punto.

No comparte esta Sala el criterio de la Juzgadora de Instancia de aplicar de forma automática e indiscriminada la solidaridad a que alude el artículo 21.4 de la LPH, por cuanto el referido artículo autoriza a **dirigir la acción contra el titular registral únicamente cuando “deba responder solidariamente del pago de la deuda”**, y para poder determinar cuando se debe responder **solidariamente** del pago de la deuda hay que acudir a la interpretación integradora del referido precepto con el contenido en el artículo 9.1.i, conforme al cual, solamente cuando se incumple la obligación de comunicar el cambio de titular se “seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular”.

Como dice la sentencia de la Sección Primera de la **Audiencia Provincial de Navarra** de 13 de Junio de 2005, analizando un supuesto similar al de autos, “en cuanto a lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, cabe concluir que el mismo contiene dos supuestos: la **reclamación dirigida**

**contra el propietario anterior** que responde solidariamente y la reclamación dirigida contra el **titular registral**. En relación al primero debe recordarse que en este caso la responsabilidad se hubiera generado como consecuencia **de no haber comunicado la transmisión de la vivienda al adquirente**, con la excepción de que la Comunidad hubiera tenido conocimiento del cambio de titularidad por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario cuando dicha transmisión resulte notoria, como acaece en el supuesto que nos ocupa. En cuanto a la reclamación contra el **titular registral**, según la redacción del artículo 21.4 dada por la reforma de 1999, el mismo debía ser **demandado** en cualquier caso, por lo que en los supuestos en que no coincidía esta condición con la de ser propietario actual, se estableció un **litis consorcio pasivo necesario**. Esta situación ha cambiado a partir de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, que aprueba la **Ley de Enjuiciamiento Civil**, estableciendo ahora el artículo 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal que la reclamación podrá dirigirse contra el titular registral, por lo que de no hacerlo no puede entenderse que haya una irregular constitución de la **litis**. Este precepto de naturaleza procesal, y es aplicable al supuesto que nos ocupa por ello en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria. Nos encontramos ante un supuesto en que el titular registral tiene **legitimación ad proce-sum**. La razón de ser de dicho precepto es facilitar

que mediante tal legitimación pudieran quedar jurídicamente **vinculados los titulares registrales** en la iniciación de una posible vía de apremio contra los bienes que consecuencia de dicha reclamación, quedaran afectos al **pago de la deuda**; pero tal previsión no altera el régimen legal de las obligaciones de los propietarios, ni convierte al titular registral por el mero hecho de serlo, y al margen de que sea o no el propietario real del piso correspondiente, en deudor y obligado al pago de las cantidades que aquí se reclaman, ya que la obligación de contribuir al mantenimiento de los gastos comunitarios corresponde al propietario -art. 9.1.e- de la Ley de Propiedad Horizontal), con independencia de quien sea el titular registral, que puede no coincidir con aquél, por lo tanto el **obligado al pago será el propietario de la vivienda o local al tiempo de producirse la obligación de satisfacer el gasto comunitario**. En el caso que nos ocupa habiéndose acreditado que el **propietario no coincide con el titular registral** y que es aquél el obligado al pago, sin que el titular registral deba responder solidariamente del pago de la deuda, según se ha examinado, no cabe sino desestimar la demanda interpuesta ya que no es posible imponer la **obligación del pago a la parte demandada** por su sola condición de titular registral, sin que sea la propietaria de la vivienda al tiempo en que se produjo la obligación, ni deba responder solidariamente del pago de la deuda” ●



## El titular registral debe de ser siempre demandado

El fundamento de derecho transcrito y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 abril 2015 aclaran las relaciones entre el apartado i) del artículo 9 y el artículo 21.4 de la LPH en los siguientes términos:

- a) El **obligado al pago** de los gastos de comunidad es el **propietario de la vivienda** -apartado e) del artículo 9-.
- b) El **anterior propietario** responde **solidariamente** de las deudas del nuevo propietario cuando incumpla la obligación de **comunicar la transmisión** y siempre que la misma no sea conocida por los órganos de la comunidad de propietarios -apartado i) del artículo 9-.
- c) El **titular registral** deber ser **siempre demandado** por el mero hecho de serlo, con independencia de que esté o no obligado solidariamente al pago de la deuda, y ello para permitir la ejecución judicial del crédito. Dicho de otra forma, no es necesario que el titular registral sea responsable solidario para poder ser demandado -apartado 4 del artículo 21-.



# ESPECIAL

---

## PROPUESTAS SOBRE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

---

Enrique Vendrell, vicepresidente 1º de CGCAFE, ha intervenido, en representación de los Colegios de Administradores de Fincas de España, ante la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados en el trámite legislativo para la aprobación del “Proyecto de Ley de modificación LEC 1/2000, por la que se regula un procedimiento específico para garantizar la posesión de viviendas”. Aunque no es la primera ocasión en la que se invita a nuestra profesión para participar en un debate legislativo en el Congreso, sí lo es ante la Comisión de Justicia, lo cual es, sin duda, un hecho particularmente trascendente.

**Es un hecho trascendente, en primer lugar porque supone un nuevo y relevante reconocimiento para nuestra profesión colegiada, permanentemente comprometida en el servicio a las personas, a las comunidades, a los propietarios y a los inmuebles, y también porque la reforma legislativa que defendemos resulta manifiestamente necesaria para combatir lo que constituye en la actualidad una auténtica e injustificable lacra social, el fenómeno de la ocupación ilegal de las fincas, del que los Administradores de Fincas somos testimonios y perfectamente conocedores de sus consecuencias.**

---

ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI  
Vicepresidente Primero CGCAFE  
Presidente del CAFBL y del Consell de Catalunya

**A**demás de poner de manifiesto ante los representantes de los **Grupos Parlamentarios** nuestra **actividad profesional** y **organización colegiada**, así como la responsabilidad y trascendencia social de nuestra función, la convivencia de las personas y el cuidado de su bien más preciado como es la vivienda, el objetivo de nuestra intervención, dadas las intervenciones esencialmente técnicas de anteriores comparecientes, fue en primer lugar poner de manifiesto las **consecuencias** que supone cada acto de ocupación ilegal de una vivienda, ya no solo, obviamente, para el propietario o titular afectado persona física o jurídica, sino también para el ámbito **comunitario** o **vecinal**, que es en donde se producen la mayor parte de estos **actos ilegales**. Para ello hicimos también entrega a los Grupos de un dossier preparado por nuestro Departamento de Comunicación, de múltiples testimonios de los últimos meses publicados en diferentes medios de prensa.

## **CONOCEDORES PRIVILEGIADOS DE LA REALIDAD SOCIAL DE LOS EDIFICIOS**

Esta evidencia es fruto de estar cada día **al pie del cañón** como consecuencia de nuestro estrecho, permanente y cotidiano contacto con las personas y familias que forman parte de las **comunidades de propietarios** y con los **vecinos, residentes e inquilinos** de los inmuebles, tanto los que gestionamos en régimen de propiedad horizontal como los arrendados a terceros, y por ello nuestro testimonio es particularmente relevante para exponer la **problemática** que se está produciendo ante lo que es el hecho irrefutable de la **proliferación indiscriminada de las ocupaciones de viviendas** y de fincas de titularidad ajena, la mayor parte de las cuales, según la propia **Cátedra de la Vivienda de la URV**, se produce en fincas integradas en edificios en régimen de propiedad horizontal. Ante una ocupación ilegal la primera afectación que se



padece, además de la del propio titular de la finca, **es en la convivencia** de los ocupantes con el resto de los residentes, quienes ven la introducción de éstos, que normalmente han forzado el acceso al piso y al portal de la escalera de su casa, **con inquietud y desconfianza; con angustia, incluso miedo y también indefensión**, que se manifiesta cuando constatan la impunidad con la que proceden y la falta de consideración con el cuidado de los elementos comunes; cuando hacen uso de los servicios e instalaciones generales de la finca como los demás, pero sin contribuir en absoluto a las cargas de sostenimiento que ello supone.

## PÉRDIDA DE SEGURIDAD

Efectivamente se producen muchos casos de **conflictos o altercados convivenciales** muy difíciles de gestionar para los Administradores de Fincas, ni siquiera con los mecanismos de mediación del **Centre de Mediación Inmobiliaria** –CEM-CAF- del que disponemos, derivados de amenazas

de unos y de otros, o de molestias por ruidos o movimientos descontrolados de personas que entran y salen que provocan desasosiego e incertidumbre derivados de la **pérdida de seguridad**, o por la falta de respeto en el cumplimiento de las normas comunitarias; por no citar los casos constatados en que los ocupantes manipulan los **contadores** para proceder a conectarse a los servicios de agua, luz, e incluso de gas, con daños e incluso consecuencias gravísimas como el caso del municipio de Calafell -Tarragona- en el que se provocó un

---

“La reforma legislativa que defendemos resulta manifiestamente necesaria para combatir lo que constituye en la actualidad una auténtica e injustificable lacra social, el fenómeno de la ocupación ilegal de las fincas”

---

---

“Ante la actual situación, se ha demostrado que nuestra legislación procesal, ni la penal ni la civil, dispone de instrumentos rápidos y eficaces para que el titular despojado a la fuerza sin su consentimiento, pueda recuperar la posesión de su vivienda”

---

**incendio.** Una escalera en la que una de sus viviendas o locales ocupada ilegalmente, es siempre fuente de problemas y dificultades para el resto de los residentes y los propietarios y también para el Administrador de Fincas que la gestiona.

Las posibilidades de reacción por parte de las comunidades de vecinos para que actúen las fuerzas de **orden público** y resuelvan el problema, aunque se haya detectado desde el primer momento, **son escasas**, sino nulas, dado que suelen derivar al ámbito de la jurisdicción civil salvo que se haya cometido algún otro tipo de delito o **daños a las personas**. La vía **administrativa** resulta igualmente inútil, por lo que es el titular de la finca, ya sea propietario/a, usufructuario/a, quien ha de proceder para tratar de resolver su problema, que no es el suyo solo sino también el del propio inmueble y de los propietarios y vecinos en su conjunto.

## LAS CONSECUENCIAS DE LA OCUPACIÓN

No se tratan solo de consecuencias **económicas** y también **morales** para el titular de la vivienda afectada y dañada por una ocupación ilegal -que no deberían ser despreciadas-, sino también **sociales** para el propio inmueble, para el conjunto de los demás propietarios y residentes de la finca, e incluso para los de los **inmuebles vecinos**. No

conocemos ni un solo caso de ocupación que haya sido recibida con satisfacción por el resto de los residentes o propietarios, ni que los ocupantes hayan atendido los gastos ordinarios o extraordinarios derivados del uso o mantenimiento del inmueble y de sus servicios; todo lo contrario. El **conflicto se agrava** cuando se constata para la **solución del problema** por la vía natural del **auxilio judicial no existe** una fórmula rápida que facilite la obtención de la recuperación de la posesión y el retorno a la situación anterior al despojo, de lo cual saben sacarle partido y aprovecharse los infractores.

## EL FENÓMENO DE LA OCUPACIÓN ILEGAL

No es un tópico afirmar que la realidad social suele ir siempre por delante del legislador. Y en este tema vuelve a ocurrir lo mismo: lo que empezó hace años siendo el **movimiento “okupa”**, “justificado” en dar **utilidad social** a determinados espacios supuestamente cerrados o sin un uso específico, con cierta base contracultural, política o de protesta “antisistema”, **se ha transformado** en la **generalización** de una práctica que ya ni siquiera distingue entre **propiedades de entidades financieras o sociales, privadas o ni siquiera públicas**. El objetivo es introducirse en el interior de una vivienda aparentemente vacía de personas, pero no desocupada, ni abandonada, ya sea situada en barrios escogidos del casco urbano, o en localidades más propias de segundas residencias, para obtener así por la vía de hecho, sin título, derecho ni contraprestación, una “nueva” estancia residencial, con fines de **permanencia** o incluso **vacacional**, tal y como muchos de los compañeros colegiados de Cataluña nos documentaron con casos concretos antes de la comparecencia.

Por supuesto que **compartimos** la idea de que en una **sociedad avanzada** y de **bienestar**, como la nuestra, debe **potenciarse** una **asistencia social** adecuada con **un parque público de viviendas** suficiente para proporcionar las máximas opciones para todas aquellas **personas vulnerables** o

en **riesgo de exclusión residencial**, autóctonas o de otros lugares que hayan perdido su casa, o que por circunstancias coyunturales no tienen opción ni medios para acceder a una vivienda en alquiler, ni por supuesto en régimen de propiedad, temporal ni en propiedad compartida. **Pero afrontar esta situación, recogida como principio rector de las políticas sociales y económicas que se imponen a la Administración en el Artº 47, debe hacerse sin menoscabar los derechos** de la gran mayoría de la población que sí han podido acceder, con no pocos **esfuerzos personales y familiares**, a la **propiedad** de una vivienda que también está configurada como un derecho constitucional protegido en el **artº. 33 CE** -“Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”-.

## MAFIAS PROFESIONALIZADAS

Y no es hacer la política social ni económica del **Art. 47 CE**, permitir o tolerar, como está ocurriendo en la actualidad, que de la necesidad o ignorancia de algunos o la cara dura de otros, con o sin dificultades residenciales pero que en todo caso optan por prescindir del sistema público para el acceso a una vivienda social, se beneficien especialmente ciertos **grupos, mafias u organizaciones** que se han **profesionalizado** utilizando los resquicios que les permite **nuestro sistema policial y judicial**, haciendo de esta práctica indiscriminada un negocio. Un negocio más que **lucrativo** porque obtienen cobros ilegítimos por facilitar viviendas a los ocupantes a cambio de una simple llave y de un protocolo “para la buena okupación”. Un negocio porque se trata de **ocupaciones selectivas** -en localidades de 1<sup>as</sup> o 2<sup>as</sup> residencias- que se pueden “solucionar” a cambio de una compensación económica -entre **3.000 € a 6.000 €**, o más- que obtienen del **titular privado** desesperado por la recuperación de la posesión lo antes posible -el mobiliario si lo había, se

suele perder-; y un negocio también, por qué no decirlo, para las **empresas** que están surgiendo especializadas en **desocupaciones exprés** o en la instalación de puertas antiokupas o de cámaras de vigilancia.

## FALTAN RESPUESTAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Constatada esta realidad, totalmente ajena a la legalidad que nos hemos impuesto entre todos, corresponde a la **Administración** buscar soluciones que den una **salida eficaz** a las distintas situaciones generadas por estas actuaciones de hecho, para recuperar la **estabilidad jurídica** en una materia tan esencial como es la **vivienda**. En nuestra opinión no son contradictorios ni deben confrontarse los **Artsº 47 y 33 Constitución Española**, ni pueden consentirse las **lucrativas**, o no, apropiaciones unilaterales de la posesión de una finca legítimamente adquirida o poseída por un tercero, o de titularidad pública destinada a atender necesidades sociales de quienes han acreditado que la necesitan. Esto es lo que esperan los propietarios, **mayoritariamente pequeños propietarios o usufructuarios**, que no olvidemos, por medio de los **impuestos y cargas satisfechas** desde la adquisición -IRTP, Sucesiones, Donaciones, Plusvalía municipal- y durante todo el tiempo en que mantienen su propiedad -IBI., Patrimonio, IAJD, tasas municipales y autonómicas-, nutren a las arcas públicas para que éstas provean los recursos necesarios y suficientes para atender y arbitrar sus **políticas de vivienda**.

Es obvio que la regulación legal no puede incluir toda la variada casuística y las distintas realidades y motivaciones que han llevado a esta situación, pero un esfuerzo de responsabilidad conlleva ofrecer herramientas adecuadas para que los jueces, los operadores jurídicos y los ciudadanos encuentren **medios suficientes y eficaces** para proteger y respetar, mayoritariamente, los **derechos** que están en juego.

Ante la actual situación, se ha demostrado que nuestra **legislación procesal**, ni la **penal** ni la **civil**, dispone de instrumentos **rápidos y eficaces para que el titular despojado** a la fuerza sin su consentimiento, pueda recuperar la posesión de su vivienda, porque ninguno de los procesos legales actualmente existentes resulta satisfactorio al no proporcionan al titular la **recuperación de la posesión de su vivienda** de forma **diligente** sin tener que esperar a la **firmeza de una sentencia**, que además se suele apelar a meros efectos dilatorios, lo que puede suponer **dos y tres años**, además del período de ejecución, como bien saben perfectamente los demandados que aprovechan los debilidades y lentitudes de nuestro sistema jurídico y procesal.

**Concluidas las alegaciones**, intervinieron todos los **portavoces** de los Grupos políticos de la Comisión, quienes además de **agradecer elogio-**

**samente la función** que realizan los **Administradores de Fincas Colegiados** y sus **Colegios profesionales**, formularon todos ellos multitud de preguntas que contesté, con cita de casos concretos, con la brevedad que el Presidente de la Comisión de Justicia me solicitó, pero que podréis leer íntegramente en la siguiente transcripción literal publicada en el **Diario del Congreso de los Diputados**: [http://www.congreso.es/public\\_oficiales/L12/CONG/DS/CO/DSCD-12-CO-267.PDF](http://www.congreso.es/public_oficiales/L12/CONG/DS/CO/DSCD-12-CO-267.PDF) -páginas 29 y ss-.

En todo caso, finalmente, quiero agradecer a **Anabel Miró**, Asesora Jurídica del Consell de Col·legis de Catalunya, su **colaboración y apoyo**, así como a todos los colegiados de Catalunya que han dirigido a esta Presidencia sus comentarios, experiencias y documentos respecto al fenómeno de la ocupación. **Somos optimistas y esperamos que el esfuerzo redunde en interés de todos** ●

---

## ¿Y qué proponemos?

**Nuestra posición general es favorable al proyecto de reforma porque tiende a la protección del propietario, o usufructuario, frente a los actos de ocupación ilegal.**

Con los siguientes comentarios:

- 1) **La necesidad de la medida cautelar**: uno de los principales problemas es la articulación de un remedio procesal que permita la **restauración rápida** de la posesión en estos casos. El **Art. 447. Bis LEC** del proyecto señala que: “El

Tribunal acordará de forma simultánea con el traslado de la demanda para su contestación, mediante Auto, la entrega de la posesión inmediata al demandante que así lo solicitare y aportare título que acredite el derecho a poseer la vivienda o parte de ella, sin exigir caución ni concurrencia de peligro por la mora procesal.

Simultáneamente, la autoridad judicial comunicará a los servicios municipales de atención social del municipio de que se trate, la apertura del proceso de desocupación ilegal, a los efectos de la adopción de las medidas correspondientes, si proceden”.

Las especialidades de esta medida cautelar son que se adopta inaudita parte y que el solicitante, cuando se trate de una persona física, no

debe acreditar la concurrencia de “periculum in mora” ni constituir caución si se acuerda la medida.

**Con ello se obtiene un doble efecto práctico a tener en cuenta:**

- La restauración de la situación posesoria de la vivienda apropiada unilateralmente por el ocupante, sin perjuicio de la continuidad del proceso para debatir sobre el derecho posesorio ya sea en el mismo juicio verbal o un declarativo ordinario.
- Evitar que el **demandado convierta el procedimiento y el esfuerzo del aparato judicial, en un mero instrumento dilatorio** para retrasar todo lo posible la devolución de la posesión al legítimo titular.

**Y ello sin merma al derecho de defensa del ocupante**, el cual queda **garantizado** plenamente en el **trámite de oposición** a la medida cautelar o en la oposición a la ejecución y mediante la aportación en cualquier momento del título legítimo, para lo cual se convocaría una vista a fin de verificar los títulos que permitirían, o no, su ocupación.

No debemos olvidar, asimismo, que tratándose de un juicio abreviado cuya Sentencia carecerá de los efectos de cosa juzgada -según el propio artº 447 3 bis de la proposición- los afectados siempre podrían acudir al proceso declarativo ordinario a fin de hacer valer sus derechos.

- 2) **No comprendemos los motivos legales por los que esta inmediata recuperación de la plena posesión de las viviendas, se circunscribe en el proyecto a titulares personas físicas y a entidades sociales de las Administraciones Públicas, y se mantenga al margen a las personas jurídicas.** Si admitimos la ilegalidad de la desposesión unilateral, consideramos **subjectivamente discriminatorio** que no se proteja del mismo modo que al resto de los **titulares al propietario persona jurídica**, que puede ser como ocurre en muchísimos supuestos, una **sociedad familiar** que utiliza esta organización societaria para **gestionar el patrimonio** que sus miembros han obtenido a través

de varias generaciones, como ocurre en muchas ocasiones, especialmente en Cataluña. **No todas las personas jurídicas son entidades financieras**, como parece haber sido ésta la causa por la que no se ha considerado que se amplíe también a las personas jurídicas la protección cautelar de la reforma.

- 3) **Y como tercer comentario**, nos permitimos hacer una **propuesta a la Comisión de Justicia**, muy sencilla pero que también ayudaría a solucionar el objetivo pretendido con este proyecto:

El procedimiento de protección sumaria de los derechos reales inscritos del **Art. 250.1.7 LEC vigente**, requiere a las personas causantes de la perturbación la constitución de una caución como requisito para oponerse, tal y como así viene contemplado en el art. 41LH. Si no lo hacen el proceso sigue hasta la Sentencia. Sin embargo, aún en el caso de que el pronunciamiento fuera condenatorio, el **demandado-perturbador** puede apelar sin **necesidad de prestar caución alguna**, a diferencia de la oposición a la demanda en 1ª Instancia. Por lo tanto, el efecto **protector** que se pretendía con la imposición de esta obligación al demandado contradictor, curiosamente desaparece en la segunda instancia, por lo que se le facilita al ocupante la **maniobra dilatoria** de apelar sin tener que prestar caución -recordemos que en caso de desahucio por falta de pago del alquiler para apelar se requiere la consignación de los alquileres-, por lo que el ocupante sin título **obtiene su objetivo de demorar la ejecución de la devolución de la posesión mientras dura la tramitación del recurso en segunda instancia**, perdiendo con ello el proceso toda la eficacia y seguridad, prolongándose el perjuicio para el titular e incrementándosele, innecesariamente, sus gastos y los de la propia Administración judicial. Para solucionarlo, bastaría con que el proyecto de la reforma incluyera un nuevo apartado, que así lo determinara en el **Artículo 449 LEC** “Derecho a recurrir en casos especiales” ●



## **No soy discapacitado, pero puedo serlo**

**“La discapacidad forma parte de la condición humana”. Esta frase se recoge en el “Informe Mundial sobre la Discapacidad” elaborado por la Organización Mundial de la Salud y el Banco Mundial, y debería llevarnos a una profunda reflexión desde el punto de vista personal, colectivo y profesional, porque en algún momento de nuestra vida, transitoria o permanentemente –en este último caso, porque lleguemos a una edad avanzada-, sufriremos algún tipo de dificultad para la movilidad en nuestro entorno más cotidiano.**

---

**SALVADOR DÍEZ LLORIS**  
Presidente CGCAFE



Cada 3 de diciembre se celebra, desde el año 1992, el **Día Internacional de las Personas con Discapacidad** y, según el Informe antes mencionado, más de **mil millones de personas** sufren algún tipo de discapacidad en el mundo, y de ellas, doscientos millones de personas tienen severas dificultades de movilidad.

Y respecto a España, según datos del INE, en su Informe “Panorámica de la Discapacidad en España”, de los 3,85 millones de personas que presentan algún tipo de discapacidad, el **51,5% manifiesta tener dificultad para desenvolverse con normalidad en su vivienda o edificio**, especialmente en las escaleras -43,3%- y cuartos de baño -29,8%-. Estas cifras aumentan a las dos terceras partes en el grupo de edad de 80 y más años. En 1,2 millones de hogares habitados por personas con movilidad limitada hay **barreras de acceso en sus edificios**, como escaleras sin rampas o sin plataformas móviles.

## MUCHO POR HACER

Un país que trabaje por la **integración** de las personas con discapacidad tiene que hacer posible que los datos mencionados anteriormente sean mucho más **positivos**, y que la discapacidad no suponga ningún tipo de discriminación al impedir que puedan acceder, en igualdad, a la educación, la sanidad, el transporte público o la vivienda.

Por ello, y aunque se han conseguido avances importantes, es mucho más lo que queda por hacer, y lo más **preocupante** es que lo pendiente no es difícil de solucionar y solo conllevaría poner en práctica las **recomendaciones** realizadas por la Organización Mundial de la Salud en su “**Informe Mundial sobre la Discapacidad**”, en las que se recogen una serie de medidas que requieren, como muy bien se indica, la implicación no solo de los gobiernos, sino también de todos los sectores y profesiones que pueden contribuir a que la discapacidad no sea una causa para la discriminación.

---

“Más de mil millones de personas sufren algún tipo de discapacidad en el mundo, y de ellas, doscientos millones de personas tienen severas dificultades de movilidad”

---

## HAGAMOSLO POSIBLE

Los Administradores de Fincas Colegiados somos muy conscientes de los **problemas** tan importantes de **accesibilidad** que sufren las personas con discapacidad en España y, además de **asesorar** a las comunidades de propietarios y propietarios de inmuebles sobre las **normativas** al respecto y cómo pueden facilitar la accesibilidad en sus inmuebles, hacemos partícipe a los **Organismos Públicos** competentes en la materia de los problemas que aún existen a la hora de aplicar las normativas y de la necesidad de **modificar** determinadas leyes para que un derecho fundamental, como es la accesibilidad, pueda cumplirse.

Mencionar, expresamente, el 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 su Inclusión Social, que establece que los **edificios existentes** deben adecuarse a las condiciones de accesibilidad **antes del 4 de diciembre de 2017** en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables.

## AJUSTES RAZONABLES

¿Y cómo define la norma los **ajustes razonables**? Textualmente explica que “son las **modificaciones** y **adaptaciones** necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando



se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en **igualdad de condiciones con las demás**, de todos los derechos”.

Hasta el momento, esta norma está siendo de muy **difícil aplicación**, fundamentalmente, por el desembolso **económico** que ello supone, ya que las comunidades de propietarios se enfrentan a problemas diversos y, a veces, es complejo reunir el importe correspondiente para las obras de supresión de **barre-ras arquitectónicas**. Pero sí podemos afirmar que el grado de **cumplimiento** de esta obligación es mayor en aquellos edificios en los que se ha contratado un Administrador de Fincas Colegiado.

## COLABORAMOS CON COCEMFE

Pero también colaboramos en la **integración laboral** de las personas con discapacidad, y tenemos firmado un Convenio de Colaboración con la Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica –COCEMFE- para el desarrollo de proyectos y actividades conjuntas con el fin de mejorar el **empleo**, la **calidad de vida**, la **participación social** y el cumplimiento efectivo de los **derechos** de las personas con discapacidad física.

Si trabajamos, desde lo **personal** y lo **profesional** para conseguir la integración de las personas con discapacidad, estaremos trabajando para que el **futuro** más próximo no siga ofreciéndonos **imágenes** de ciudadanos que no pueden acceder a sus viviendas, al transporte público o al cine. **Hagámoslo posible** ●

# Empiece a ahorrar instalando repartidores de costes de calefacción



\*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



# Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

# Arrendamiento de local : cesión y subarriendo

El contrato de arrendamiento de local de negocio se sujeta, en primer lugar, a los pactos que figuren en el contrato y con carácter subsidiario a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES  
Abogado

**E**l arrendamiento de local de negocio es aquel que recae sobre aquellas edificaciones urbanas habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de **industria, comercio o enseñanza** con fin lucrativo.

El arrendamiento de local es denominado técnicamente por la **Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU-** como “arrendamiento para uso distinto del de vivienda”.

El régimen aplicable al arrendamiento de local viene previsto en el artículo 4.3 de la LAU: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.”

# DE LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL Y SUBARRIENDO

Cuando el contrato de arrendamiento es posterior al **1 de enero de 1995**, se encuentra regulado por la **Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU- 29/1994**.

En el caso de que el arrendatario del local quiera ceder el mismo a una tercera persona, puede hacerlo bien a través del **subarrendamiento** o a través de la cesión del local, al que vulgarmente se le sigue llamando **traspaso de local de negocio**.

Es **importante** recordar que el inquilino podrá subarrendar o ceder el local **-traspaso-** a una tercera persona, siempre que en el contrato **no se haya prohibido**, toda vez que como existe **libertad de pactos** entre los contratantes, puede establecerse esta prohibición.



Si en el contrato no se ha estipulado nada respecto del subarriendo o cesión del contrato, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece en su art. 32 que el arrendatario del local podrá **subarrendar el local** o bien **ceder el local de negocio** a una tercera persona, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

En estos casos, el arrendador tiene derecho a una **elevación de renta** del 20 % en el caso de producirse la cesión del contrato **-traspaso-** o el **subarriendo** total de la finca arrendada.

Tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos con la jurisprudencia consideran que no existe cesión del

## 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

contrato el **cambio** producido en la persona del **arrendatario** como consecuencia de la **fusión, transformación o escisión** de la sociedad arrendataria, pero el **arrendador** tendrá derecho a la elevación de la renta del **10%** o del **20%** de la que acabamos de hablar en el apartado anterior.

Para que se produzca la cesión como el subarriendo, se debe **notificar** de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

## INDEMNIZACIÓN A FAVOR DEL ARRENDATARIO

Cuando termina un contrato de arrendamiento de local por el transcurso del plazo convenido en el que **durante los últimos cinco años** se haya venido ejerciendo una actividad comercial de **venta al público**, dará al arrendatario derecho a una **indemnización** a cargo del **arrendador** siempre que el arrendatario haya manifestado, con **cuatro meses** de **antelación** a la expiración del plazo, su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1.- Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio,

dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento el **ejercicio de la misma actividad** a la que viniera estando dedicada, la **indemnización** comprenderá los gastos del **traslado** y los **perjuicios** derivados de la **pérdida de clientela** ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

2.- Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una **actividad diferente o no iniciara actividad alguna**, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la **indemnización** será de una **mensualidad por año** de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

## LA RENTA

La renta que el inquilino abonará al arrendador por el alquiler del local **será la pactada libremente por las partes** en el contrato. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el **arrendador** exigir el **pago anticipado** de más de una mensualidad de renta.

El lugar y la manera de hacerse el pago de la renta **será el que las partes acuerden**. Si no dijeren



# ¿Cuándo termina el contrato de arrendamiento de local?

- 1.- Al finalizar el plazo de **duración pactado**.
- 2.- El **impago** de la renta.
- 3.- La cesión o **subarriendo** del local sin comunicárselo al dueño.
- 4.- Causar **daños** en el local intencionadamente o **realizar obras** no consentidas por el dueño.
- 5.- Llevar a cabo en el local **actividades molestas**, insalubres, peligrosas, etc.

“Es importante recordar que el inquilino podrá subarrendar o ceder el local a una tercera persona, siempre que en el contrato no se haya prohibido”

nada se hará en metálico y en la vivienda arrendada. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario, como por ejemplo las **transferencias** o **ingresos** bancarios.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las **cantidades abonadas** por los **distintos conceptos** de los que se componga la totalidad del pago, y específicamen-

te, la renta en vigor. Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar **constancia del pago**. En cuanto a la **actualización de la renta**, será conforme a lo que se haya pactado.

## LA FIANZA

Lo primero que hay que decir es que en el contrato se pueden fijar las **garantías económicas** o **avales** que se consideren oportunas. Ahora bien, con independencia de esta libertad de pactos, el **inquilino** deberá entregar al arrendador, quien será el obligado a depositar en la **Comunidad Autónoma** donde esté ubicado el local, el importe de **dos mensualidades de renta**, que es lo que se denomina el depósito de la fianza. Este depósito es **obligatorio** que lo efectúe el **arrendador**. La fianza se recuperará por el arrendador al finalizar el arrendamiento y le será **devuelta** al arrendatario si no se **adeudan** rentas, cantidades asimila-



# 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**

das -luz, etc.- o no existen desperfectos en el local.

La fianza, como hemos dicho, tiene como objetivo responder como **garantía** del pago de la renta, cantidades asimiladas y de los posibles **daños y desperfectos que el arrendatario pueda causar** en el local arrendado.

## LAS OBRAS EN EL LOCAL ARRENDADO

Hay dos tipos de obras, las de conservación y las de mejora:

### 1.- LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN

El **propietario** está obligado a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para **conservar el local** y pueda ser utilizado normalmente por el **inquilino**, salvo que el deterioro lo haya causado éste o el local haya quedado destruido por causas de las que no es responsable el propietario -incendio, inundación, etc-. En estos casos el arrendador no tendrá derecho a **elegir la renta** en estos supuestos.

Por su parte, el inquilino deberá abonar las **pequeñas reparaciones** que el local sufra con motivo del **uso ordinario**.

El **arrendatario** está obligado a soportar las obras de **conservación que sean urgentes** y no puedan esperar a la finalización del contrato de arrendamiento. En estos casos puede solicitar una disminución de la renta.

### 2.- LAS OBRAS DE MEJORA

Las obras de mejora son aquellas que afectan a la **higiene, salubridad y comodidad** de local y de los que lo utilizan.

Si la realización de las obras de mejora no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario, al igual que las de conservación, tiene que tolerarlas.

En estos casos, el propietario debe **notificar** al inquilino con al menos **3 meses de antelación**, el objeto de

las obras, su comienzo, duración y coste previsible.

Una vez recibida esta comunicación, el **arrendatario** podrá **desistir** del contrato en el plazo de 1 mes, salvo que estas obras apenas afecten al local. Si el arrendatario opta por desistir del contrato, éste finalizará en el plazo de **2 meses** sin que en este tiempo puedan iniciarse las obras.

Si el inquilino decide soportar las obras tendrá derecho a una **reducción de la renta** en proporción a la parte del local que no pueda utilizar, así como a una **indemnización** por los gastos que las obras le obliguen a realizar.

## LA VENTA POR EL PROPIETARIO DEL LOCAL ARRENDADO

Si el propietario de un local alquilado desea venderlo, está obligado legalmente a ofrecérselo en **venta al arrendatario en primer lugar**, indicándole el precio y el resto de las condiciones de la venta, ya que el inquilino tiene un derecho de tanteo y retracto sobre el local. El derecho de tanteo que tiene el arrendatario antes de que el dueño venda la finca, tiene una duración de **treinta días**.

Si el propietario ha realizado la venta sin ofrecérsela al inquilino, éste podrá **impugnarla** y ejercer el derecho de retracto. Este derecho podrá ejercitarlo en un plazo de 30 días desde que tenga conocimiento de la citada venta.

El inquilino **no dispondrá de los derechos de tanteo y retracto** cuando el local arrendado se venda de forma conjunta con **los restantes locales o viviendas** propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, es decir cuando revende todo un edificio en su totalidad.

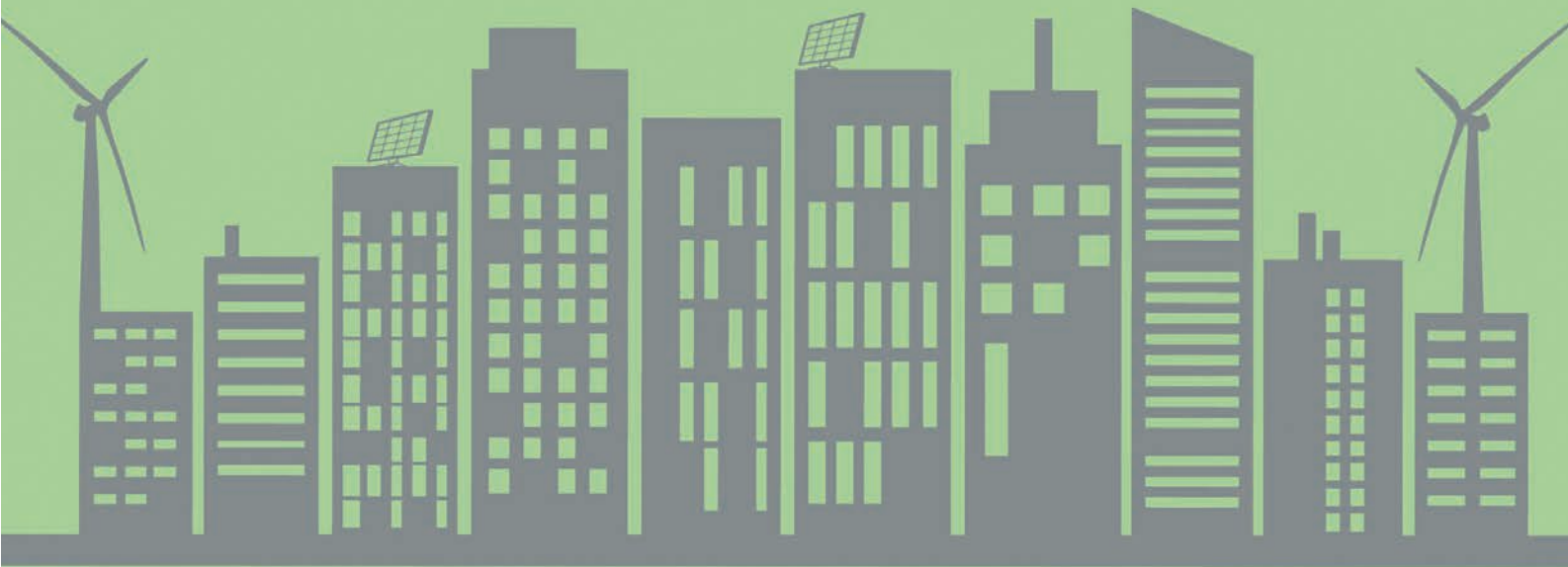
Por su parte, la persona que compra un local que se encuentra arrendado, adquiere los mismos derechos y **obligaciones** del arrendador, subrogándose en su posición en el contrato ●





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

ALBACETE Y CUENCA

Con la Fundación Vicente Ferrer



El Colegio de Albacete y Cuenca ha celebrado la Comida de **Feria Administradores de Fincas Colegiados Albacete 2017**, patrocinada por la empresa Schindler Ascensores, a la que han asistido compañeros/as del Colegio de **Alicante** y representantes de la **Fundación Vicente Ferrer**, con la que los Administradores de Fincas Colegiados colaboran para la construcción de viviendas en la **India**, una importante labor social que merece el reconocimiento de la sociedad.

BARCELONA Y LÉRIDA

18º Campeonato de Fútbol Sala



El tradicional Campeonato de Fútbol Sala organizado por el CAFBL llega a la mayoría de edad. Se dice pronto, pero ya son 18 ediciones en las que celebramos este torneo de forma ininterrumpida.

Como en años anteriores esta competición se ha celebrado en las instalaciones deportivas del **Sagrat Cor de Sarrià** con el patrocinio de la empresa **Atysa**. Han participado un total de **nueve equipos** que han competido todos contra todos en un sistema de liga regular.

El equipo ganador fue **Bufete Espinós** con un total de 22 puntos, mientras que el resto del pódium lo formaron **Almendros G.I.** con 18 puntos y el equipo del CAFBL con 15 puntos.

Taller: El acuerdo de Mediación

Se ha celebrado, en la sala de actos del CAFBL una jornada de **mediación** a cargo de **Elisabet Barnadas**, vocal de la junta de gobierno del Colegio y **mediadora** del **CEMCAF** -Centro de Mediación Inmobiliaria del Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de Catalunya-.

Este taller práctico acreditó 2 horas de **formación continuada**

homologada para mediadores por el Centro de Mediación del Derecho Privado de Catalunya. En la temática se explicaron el **concepto**, el **contenido**, el **valor** y la **eficacia** de la mediación así como casos prácticos y de éxito.

CÁDIZ

Reunión con el subdelegado del Gobierno en Cádiz



El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, **Rafael Trujillo**, se ha reunido con el subdelegado del Gobierno en Cádiz, **Agustín Muñoz Martín**. En dicho encuentro analizaron asuntos diversos, como la **seguridad de las comunidades de propietarios en verano**, la **violencia de género** en dichas comunidades, además del problema de los **okupas**, entre otros temas.



# 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



CANTABRIA

## Convenio Año Jubilar Lebaniego



El presidente de CAF Cantabria, **Alberto Ruiz-Capillas**, y el consejero de Innovación, Industria, Turismo y Comercio del Ejecutivo cántabro, **Francisco Martín**, suscribieron el pasado 1 de agosto un convenio de colaboración para la difusión del logotipo de este acontecimiento social, turístico y religioso que ha sido declarado de “**excepcional interés público**”.

Según estipula este acuerdo, el Colegio se compromete a difundir los **logotipos** de este singular evento en todos aquellos **documentos** que tengan como destinatarios a los **colegiados**, los **ciudadanos** u otras entidades públicas o privadas, así como en aquellos que por su especial trascendencia así lo demanden.

EXTREMADURA

## Por la formación continuada



La **Comisión de Formación del Colegio de Extremadura** promovió y desarrolló, en la Ciudad de Cáceres, una interesante jornada de trabajo que suscitó el interés de numerosos colegiados. En dicha jornada se trataron tres temas de actualidad como fueron :

- “**La nueva convocatoria del prorrogado Plan de Vivienda 2013-2016,**” que desarrolló **Macario Carmona**, técnico de la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo, actuando como moderador **Vicente Extremera**.

**Francisco José Arnaldos**, coordinador de la Comisión Deontológica del CGCAFE, y **María Teresa Lechado**, coordinadora de la Comisión de Asuntos Disciplinarios y Deontología del Colegio de Extremadura, trataron sobre “La Etica en la Administración de Fincas y el nuevo Código Deontológico para una administración de fincas leal y de cali-

dad”, actuando como moderador **Reyes Caballero**.

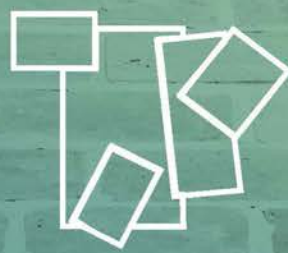


**Miguel Angel Peñalver**, director del proyecto plataforma **CA-Firma**, informó sobre el “Certificado Digital de la Comunidad de Propietarios”: Aspectos técnicos de los procesos de gestión. Proceso de integración de servicios. Plataforma automática de notificaciones electrónicas”, interviniendo como moderador **Alfonso Javier Pérez**.

## Ley de Prevención de Riesgos Laborales

Esta Jornada de Formación, que suscitó un gran interés al tratar temas de suma importancia tanto por la **obligación** del conocimiento de las normas como por las **responsabilidades** que pueden derivarse, para los colegiados, por el incumplimiento de las mismas.

En primer lugar se analizó en tema “Las Comunidades de Propietarios ante la Ley de Prevención de Riesgos Laborales. Obligaciones y posibles responsabilidades administrativas”, a



IESA  
comunidades  
tecnológicas

# Trabajamos para Digitalizar tu despacho

¿Te unes?

## Gesfincas.Net

Software para Administradores de Fincas

- Módulo de CRM
- Agregador Financiero y nueva norma 43/19
- Módulo de Gestión de Morosidad

100% digital



¿Te unes?

## Certificados Digitales y Buzones

Convierte tu despacho en eAdministración Pública

060.es

## Servicio RGPD 365

- Actualización de documentación y datos a tiempo real
- Asesoramiento integral 365 días/año
- Comunicación de brechas de seguridad

TUCOMUNIDAD.COM  
EL PORTAL DE TU COMUNIDAD

Gestiona tu despacho  
estés donde estés

Para más información llama al 91 140 72 01



IESA  
comunidades  
tecnológicas

✉ comercial@iesa.es  
🌐 www.iesa.es



TUCOMUNIDAD.COM  
EL PORTAL DE TU COMUNIDAD



cargo de **Fidel Fernández de Tejada**, coordinador del Área de Seguridad en el Trabajo de Pre-map Seguridad y Salud, y de **Miguel Miranda**, jefe de la Unidad Especializada de Seguridad y Salud Laboral de la Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social de Badajoz, siendo moderada por **Alfonso Javier Pérez**.

A continuación, se informó sobre la” Resolución de dudas sobre los apoderamientos de las Comunidades de Propietarios a los Administradores de Fincas Colegiados ante la Agencia Tributaria para los trámites por vía telemática”, que fue expuesto por **Marian Espinosa**, jefa de la Dependencia Regional de Gestión Tributaria; **José Angel Díaz**, jefe de la Dependencia Regional de Informática Tributaria; y **Fernando Bulnes**, jefe del Servicio de Gestión Tributaria de la Agencia Tributaria de Extremadura. Fue moderado por **Maria Teresa Lechado**.

**Reyes Caballero**, presidente del Colegio, agradeció la presencia de los ponentes y mostró su satisfacción y de la Junta de Gobierno por la nutrida asistencia de Colegiados, así como por la intervención de los asistentes en las exposiciones realizadas.

**GRANADA**

**Marca del Administrador de Fincas Colegiado**

El Colegio de Granada ha firmado un contrato con el **periódico “Ideal”** para fomentar la **imagen** de Marca del Administrador de Fincas Colegiado, y dar a conocer la importante labor que los profesionales colegiados ejercen en la administración de fincas, eje fundamental en la aplicación de las **políticas de vivienda** para hacer más habitables, seguros y sostenibles, los edificios. Igualmente, se ha presentado la **web** y la **App** del Colegio.

También ha celebrado una **Jornada de Accesibilidad** en colaboración con el **Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos** de Granada y patrocinada por Endesa. En ella se presentó la **“Guía Informativa sobre accesibilidad en Comunidades de Propietarios”** y se desarrolló una charla sobre facturación agrupada -Electricidad + Gas-, la solución energética para salas de calderas centralizadas, impartida por Endesa, para finalizar con Oteclima, que



informó sobre la normativa en sala de calderas.

**JAÉN**

**Juan José de la Torre, reelegido presidente del Colegio**



La nueva **Junta de Gobierno** del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén tomó posesión de sus cargos en un acto celebrado en la sede del Colegio. Presidida por **Juan José de la Torre Santano**, que repite al frente de la institución colegial tras ser el **único candidato** que se presentó a las elecciones convocadas, la Junta queda integrada por:

Presidente:

**Juan José de la Torre Santano**

Vicepresidente:

**Francisco López Robles**

Secretario:

**José Tomas Olmedo Cobo**

Tesorero:

**Jesús García-Casarrubios López-Pintor**

Contador-Censor:

**Javier Jiménez Rodríguez**

Vocales:

**Jose Angel Civantos Ruiz**  
**Mª Lourdes de la Torre**



**Martinez.**  
**Juan Jiménez Carrillo.**  
 Asesora Jurídica:  
**M<sup>a</sup> Carmen Herrera del Real**



estos últimos que acercaron la legislación vigente a la realidad diaria que viven las comunidades de propietarios.

**LAS PALMAS**

**Problemas del alquiler vacacional**



El magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid y experto en Ley de Propiedad Horizontal **Vicente Magro**, ha impartido una conferencia en la Cámara de Comercio de Gran Canaria, organizada por el **Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas**, para instruir a los Administradores de Fincas Colegiados sobre los problemas del **alquiler vacacional** en las Islas. **Magro** considera necesario **regular** la expulsión inmediata de **turistas de alquiler vacacional** que generen **molestias**.

**MADRID**

**I Foro de Actualidad de CAFMadrid**

**Más de 150 administradores**

**de fincas analizaron la actualidad normativa de las comunidades**

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid -CAFMadrid- organizó los **pasados 28 y 29 de septiembre** el I Foro de la Actualidad, en el que se abordaron cuestiones de máxima actualidad para el ejercicio de la profesión.

**Expertos** en distintas materias analizaron, entre otros temas, la **regulación** de la profesión tras la última sentencia del **Tribunal Supremo** que ha dictaminado que la marca de Administrador de Fincas es exclusiva para la profesión colegiada; la **actualidad laboral** de los empleados de fincas urbanas; o el **IEE** y sus soluciones para su aplicación.

Entre otros ponentes de reconocido prestigio, este I Foro de Actualidad contó con **Vicente Magro**, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid; **José Ángel Solguera**, letrado del Tribunal Supremo; los asesores en Arquitectura y Laboral del CAFMadrid, **Enrique Fernández** y **Carmen Jiménez**, respectivamente, y **Salvador Jiménez**, Administrador de Fincas con 40 en el ejercicio de la profesión, profesionales

**MÁLAGA y MELILLA**

**Las viviendas turísticas y los ‘okupas’, principales temas del V Curso Caf Málaga Dospuntocero**



El “Andalucía Lab” de Marbella volvió a ser escenario, por segundo año consecutivo, del **Curso CAF Málaga Dospuntocero** organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

El evento tuvo una gran repercusión en la **prensa** debido a los temas que se abordaron. La primera edil de la localidad costasoleña, **Ángeles Muñoz**, subrayaba el interés que suscitaba el asunto de las **viviendas turísticas** y señalaba que “tenemos que tener muy claro cuál es el concepto y cuáles son las normativas de aplicación” y ponía en valor que “ante un fenómeno como éste, las administraciones tenemos que tomar **medidas**

y ponernos a la vanguardia de esos retos”, además de pedir a la **Junta de Andalucía** que “aclarar los conceptos que no están regulados y que actualmente generan incertidumbre”.

En este sentido, **Fernando Pastor**, presidente del CAF Málaga, indicaba que “los alquileres turísticos ocasionan, no sólo daños materiales en algunas comunidades, sino graves problemas de **convivencia**”, y detallaba que tras el verano se han incrementado las quejas de los colegiados ante estas situaciones una vez hecho balance de lo ocurrido en el periodo estival. También se mostró favorable a buscar soluciones al problema **José María García**, director de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en Málaga, en la inauguración de este curso.

En cuanto al contenido, los asistentes pudieron conocer la perspectiva que el magistrado **Vicente Magro** mantiene sobre este polémico asunto. El Magistrado profundizó en los aspectos **civiles y procesales** del alquiler vacacional en Andalucía.

Otro de los asuntos que se abordaron fue el de la problemática que supone la ocupación ilegal de viviendas para las comunidades de propietarios. Este fue el eje central de una interesante mesa redonda en la que se aportaron distintos puntos de vista.

**Daniel Esteve**, de la empresa Desokupa; **José Antonio Oria**, vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva; y los inspectores jefes de la Policía Nacional en Málaga, **Julio Bujalance** e **Isaac Pacheco**, debatieron con los asistentes sobre las soluciones a estas situaciones que, según coincidieron todos, debido a la **redacción de la Ley** tiene demasiados condicionantes, no siempre fáciles de resolver.

### Acuerdos comunitarios

El vicepresidente del CAF Málaga y Melilla, el abogado **José Luis Navarro**, ofreció una ponencia sobre la problemática en la **adopción** de determinados **acuerdos comunitarios**. También se abordaron otros temas como el autoconsumo energético en las comunidades de propietarios, donde el ingeniero **Tomás Caballero** expuso el caso de una comunidad de propietarios de Málaga que ha conseguido ser totalmente independiente de la red eléctrica.

El programa se completó con una interesante ponencia de **José Vela**, jefe de servicio de Salud Ambiental de la Junta de Andalucía, sobre la nueva **reglamentación de piscinas** y que contó con una notable participación activa de los profesionales que se congregaron en el

Andalucía Lab; y con una conferencia sobre los **certificados digitales**, un asunto de gran calado para los Administradores de Fincas, y que ofreció **Enrique Sánchez** de IESA.

### SEVILLA

## Convenio con la Federación de Asociaciones de Personas con Discapacidad Física y Orgánica



El objetivo de dicha colaboración es realizar futuras acciones conjuntas en favor de las personas con discapacidad física y orgánica de Sevilla, y en la firma del acuerdo estuvieron presentes nuestro presidente, **José Ferial**, así como **Juan Jose Lara**, presidente de la Federación.

En el acuerdo se especifica como objetivo básico el trabajo de ambas partes, conjunta y activamente para mejorar la **atención** a las personas con discapacidad en la provincia de Sevilla, potenciando su **integración**, a todos los niveles, garantizando la coordinación



y complementariedad entre los servicios y programas que **cuenta FAMS-COCEMFE Sevilla** y el CAFS. La Federación **asesorará** en cualquier materia relacionada con la discapacidad al Colegio de Administradores de Fincas apoyando las **iniciativas desarrolladas por este último**, a través de sus programas de integración.

Por su parte, el CAFS adquiere el compromiso de secundar las iniciativas y programas con los que cuenta **FAMS-COCEMFE Sevilla**, así como cualquier otro que esta ponga en marcha para **mejorar la calidad de vida** de las personas con discapacidad y de sus familias.

VIZCAYA

Nueva página web



El Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia tiene una nueva identidad en internet, y estrena página web: [www.cafbizkaia.com](http://www.cafbizkaia.com).

La tecnología exige unas herramientas modernas para la **co-**

**municación** y la actualización permanente de la **información**, y la nueva web incorpora un diseño que se adapta a los diferentes dispositivos utilizados por quienes la visitan: **móviles, tabletas y ordenadores** de sobremesa principalmente.

La nueva página web es la herramienta de comunicación máxima del Colegio, está dirigida a mostrar, de manera rápida y clara, la información relevante tanto al público en general como al Administrador de Fincas Colegiado.

La **home** o **página principal** es la puerta importante de acceso al Colegio para nuestra sociedad donde se expone, con un diseño claro de los **contenidos**, qué es el Colegio, sus fines, funciones o cómo estamos organizados, entre otros.

El nuevo **portal del colegiado** es la herramienta de **comunicación interna** entre el Colegio y todo el colectivo profesional, de manera que se facilita el acceso a la información actualizada, organizada y seleccionada. El Administrador de Fincas Colegiado de Bizkaia encontrará contenido exclusivo para colegiados, novedades, acuerdos y mucho más.

Bienvenida nuevos colegiados 2017

El Colegio ha celebrado el primer acto de bienvenida a los compañeros **colegiados en el**

**año 2017**. Durante el acto, en el que estuvo presente la nueva Junta de Gobierno presidida por **Pablo Abascal**, se dio a conocer la corporación – sus funciones y competencia-, el trabajo que llevan a cabo las distintas comisiones colegiales -formación, deontología...-, haciendo hincapié en los **diferentes servicios** que ofrece el Colegio, tales como la formación continuada.

La Junta de Gobierno trasladó a los nuevos colegiados su interés en seguir **trabajando por mejorar y garantizar** la calidad de los servicios profesionales de los Administradores de Fincas Colegiados de Bizkaia y hacer del Colegio una institución cada vez más **transparente y abierta**.

Para finalizar el acto, se ofreció un coctel a todos los asistentes donde los miembros de la Junta Directiva charlaron de manera distendida con los nuevos miembros del Colegio sobre la profesión, novedades, dificultades o próximos eventos.

CONSEJO CANARIO

Constituido el Consejo Canario de Colegios de Administradores de Fincas

El pasado 20 de julio quedó constituido en la capital gran-canaria el Consejo Canario de



Colegios de Administradores de Fincas. En su primera reunión, fueron elegidos los miembros de la **Junta de Gobierno** y del pleno, de modo que en esta primera andadura estará presidido por el **Colegio de Las Palmas**.

Así, presidirá dicho Consejo durante dos años **Rosario Molina**, presidenta a su vez de CAF Las Palmas, mientras que la presidenta del CAF tinerfeño, **Carmen Suárez**, desempeñará la vicepresidencia. El colegiado de CAF Tenerife, **Antonio Guadalupe**, ha asumido el cargo de secretario y **Montserrat Benítez**, de CAF Las Palmas, el de tesorera. Asimismo, el colegiado tinerfeño **José Domingo López de Vergara** ha sido nombrado contador-censor del nuevo órgano.

El Consejo Canario de Colegios de Administradores de Fincas, promovido por ambos colegios provinciales y aprobado por el Consejo de Gobierno el pasado 6 de febrero, tiene como objetivo principal la **defensa del colectivo en el ámbito de la Comunidad Canaria**, ante las instituciones y en el ejercicio de su profesión, así como la protección de los intereses de los con-

sumidores y usuarios a los que prestan servicio.

Una representación del Consejo ha mantenido ya las primeras reuniones con instituciones del **Gobierno de Canarias** con el fin de hacer visible y reivindicar el **valor de nuestro colectivo profesional** en algunas materias que nos atañen en el ámbito de la vivienda. Asimismo, para hacer propuestas que signifiquen liderar proyectos que tienen como objetivo potencial al conjunto de la sociedad.

## Paremos la Violencia de Género

Así, el Consejo promovió un encuentro con la directora del Instituto Canario de Igualdad (ICI), **Claudina Morales**, para proponerle una campaña conjunta con los Administradores de Fincas Colegiados de Canarias para la detección y prevención de la **violencia de género** en las comunidades de propietarios. En la reunión, la presidenta del Consejo, **Rosario Molina**; la vicepresidenta, **Carmen Suárez**, y el secretario, **Antonio Guadalupe**, tuvieron la oportunidad de presentar a Claudina Morales los objetivos de esta campaña, para lo que se firmará próximamente un convenio de colaboración entre el **Consejo** y el **ICI**, que incluirá la formación de los Administradores de Fincas Colegiados de las islas por profesionales especializados para poder

cumplir el objetivo propuesto, esto es, que los **vecinos** sepan cómo **detectar** y **prevenir** la violencia de género en su comunidad.

La misma representación del Consejo se reunió unas horas después con la directora del Instituto Canario de la Vivienda, **María del Pino de León**, a petición de esta última. Este otro encuentro sirvió para avanzar en cuanto a la comunicación mutua, que acordamos que ha de ser más fluida, estable y periódica, con al menos tres encuentros anuales. De este modo, se acordó firmar un **convenio de colaboración** con el que mantenernos informados de la actualidad en **vivienda** y sobre asuntos que afectan a las comunidades que administramos.

Por otra parte, **María del Pino de León** pidió la ayuda del Consejo en cuanto a la **gestión de las comunidades del parque público de viviendas en alquiler** por Administradores de Fincas Colegiados, y comentó los problemas que plantea el impago de las cuotas y el mantenimiento de los inmuebles. En este mismo sentido, indicó que el próximo año le gustaría realizar, con el apoyo de los dos colegios, jornadas de formación dirigidas a **presidentes** de las comunidades de propiedad pública sobre asuntos relativos al **alquiler, rehabilitación y el Informe de Evaluación de Edificios** (IEE).



Consejo Castilla y León

## ÉXITO DE UNAS JORNADAS DE TRABAJO



Un año más -y con este ya van ocho- se han celebrado las **Jornadas de Formación** del Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de Castilla y León, en esta ocasión en la maravillosa ciudad de Burgos.

El objetivo de estas Jornadas es una formación práctica, actual

y **participativa**, en la que se han debatido aspectos tan importantes como la accesibilidad en los edificios, los estatutos, y los aspectos más controvertidos de la Ley de Propiedad Horizontal.

Inauguradas por **Javier Lacalle**, alcalde de Burgos, contó con la participación de **Juan Manuel Carreras**, magistrado de la Audiencia Provincial de Palencia; **Ana María Serrano**, Administradora de Fincas; **Estibaliz Ibeas**, directora del Gabinete de Estudios del CGCAFE; **Javier Arauzo**, vicepresidente del Colegio de Burgos y Soria; y **Ángel Hernández Román**, presidente del Colegio de Salamanca.

**Miguel Angel Peñalver**, director de **Ivnosys Soluciones**, presentó la Plataforma CAFirma como la solución a los problemas de los certificados y notificaciones electrónicas en las comunidades de propietarios. También **José Antonio Alcobendas Martínez**, CEO de **iEnergy**, presentó la plataforma **iAdFin** y el servicio de asesoría técnica exclusiva para los Administradores de Fincas Colegiados.

Las Jornadas fueron clausuradas por **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, y por **Sergio Javier Carrasco**, presidente del Consejo de Colegios de Castilla y León, quienes agradecieron la asistencia, un año más, de colegiados de toda España a este acto formativo.

**!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.

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

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

**Gas | Luz**

**AHORRO GARANTIZADO**  
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

TU GESTIÓN DIARIA MÁS FACIL Y TRANSPARENTE

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO

Síguenos

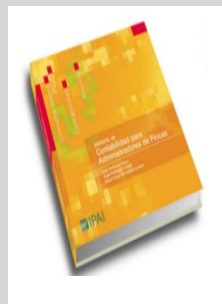


## COMUNICACIÓN TELEFÓNICA EFICAZ

**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.



## MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

**Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte 2006**

**p.v.p. (con IVA) 26,00 € 240 páginas**

Este manual pretende contribuir a la consolidación de la imagen del Administrador de Fincas como profesional competente, que conoce y aplica las técnicas instrumentales básicas de su profesión, aportándole los conocimientos prácticos suficientes que le permitan: Profundizar en el conocimiento y manejo del Plan General y su adaptación a las Comunidades de Propietarios; Crear planes de cuentas, acordes con las distintas particularidades de cada una de las Comunidades; Contabilizar adecuadamente la instauración del Fondo de Reserva, y los movimientos posteriores del mismo; Confeccionar Balances y Cuentas Anuales de Comunidades.



## 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.

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

**Francis Lefebvre**

**p.v.p. (con IVA) 9,00 €**

## MEMENTO SALARIO Y NÓMINA 2017

**Francis Lefebvre**

**p.v.p. (con IVA) 108,16 €**

## 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 Soledad 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)



**50**  
años  
1968-2018

**CNAF2018**  
XXI Congreso Nacional de  
Administradores de Fincas  
7-9 Junio 2018 | Madrid

**AVANZAMOS  
CONTIGO**

### AGENDA "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2018"

Como ya es habitual, en el Consejo General estamos preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2018", cuyo importe es de 23,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

La Agenda 2018 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 200 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

#### BOLETÍN DE PEDIDO

Solicito me envíen ..... ejemplar/es de la Agenda "Administración de Fincas 2018" a 23,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

Remito cheque nominativo a favor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas del Banco/Caja ..... nº ..... por importe de ..... €

Remito copia de la transferencia bancaria realizada el día ..... a la cuenta del Consejo General en el Banco Santander nº ES64-0049-6702-68-2816034066

Nombre y Apellidos .....  
Nombre de la Sociedad .....  
Teléfono.....Fax.....Email.....  
Dirección .....  
C.P.....Población.....Provincia.....  
Nº Colegiado .....DNI/NIF .....



**Administrador  
Fincas  
Colegiado**

Remitir al CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS  
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS  
Servicio de Publicaciones  
Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 MADRID  
E-mail: secretaria@cgcafe.org  
Telf. 91 576 92 17 Fax 91 5751201



## ¿Cómo se mantiene y se garantiza la seguridad de un ascensor?

SCHIDNLER


**L**as ciudades y los núcleos urbanos son actualmente los epicentros de nuestras sociedades, en los que la movilidad de más de **mil millones de ciudadanos** es compartida por diferentes equipos de transporte vertical de Schindler. Actualmente, el desplazamiento resulta esencial y cada vez debe ser más práctico a la vez que más innovador y **seguro**. Ascensores, escaleras mecánicas, rampas y andenes móviles forman parte de nuestro día a día y en Schindler nos aseguramos de proporcionar un servicio **eficiente** y **fiable**, que se actualice constantemente de la mano de la innovación y la sostenibilidad.

**La Federación Empresarial Española de Ascensores -FEEDA-** afirma que el transporte vertical es el medio de transporte más seguro al considerar su masiva utilización en la vida diaria de la mayoría de las personas. **Schindler** cuenta con más de medio siglo de experiencia en este sector y el valor principal de la Compañía es garantizar una **movilidad segura** a cada cliente y usuario, adaptada a las necesidades colectivas y personales. Es por ello que trabajamos siempre bajo la premisa de cumplir y afianzar el compromiso con las personas que utilicen cualquiera de nuestros equipos. Esto es posible gracias a un cumplimiento escrupuloso de la **normativa vigente** y a una adecuación exhaustiva a la reglamentación actual.



# Somos **PRO** sencillez

Somos PRO en facilitar la importación de datos y automatizar procesos con una estructura intuitiva. Todo enlazado con Word y Excel.

954 32 04 02 - [info@fincaspro.com](mailto:info@fincaspro.com)  
 [@fincaspro](https://twitter.com/fincaspro)  
[fincaspro.es](http://fincaspro.es)

Pruébalo **GRATIS**

Pide tus claves e introduce el código promocional: **S83d\***



## FINCASPRO

\*Si al solicitar sus claves de prueba introduce este código promocional (válido hasta el 30/09/2018) y finalmente contrata FINCASPRO se le aplicará un descuento del 15% durante el primer año. Este descuento no es acumulable a otras promociones.

El **mantenimiento** resulta primordial para ofrecer unas condiciones óptimas de uso. En **Schindler**, contamos con la **Instrucción Técnica Complementaria** (ITC) para definir las reglas de seguridad aplicables a los ascensores y para proteger a las personas de los posibles riesgos de **accidentes**. El funcionamiento y el mantenimiento de nuestros equipos son confiados a nuestros técnicos, **profesionales homologados** y altamente cualificados, que se sirven de la tecnología más puntera para desarrollar su labor. Precisamente en esta ITC, se establecen los plazos de mantenimiento preventivo de los elevadores por parte de las empresas conservadores de los mismos.

El cumplimiento estricto y puntual de cada plazo y exigencia estipulado para cada tipo de ascensor y de edificio es un **leit motiv** para nuestra empresa. Además, la realización de **inspecciones periódicas** (IP) también es obligatoria y se lleva a cabo por los Organismos de Control Autorizados (OCA). Si en los reconocimientos se detecta cualquier desviación de la instalación, relacionada con las condiciones de seguridad reglamentarias, se clasifica acorde al grado de peligrosidad que

presente, tanto para personas como para bienes, y, a continuación, se establecen unos plazos de **corrección**.

Y como la **prevención** es una de las mejores soluciones, también contamos con el Programa de Seguridad CPSI -Inspecciones Periódicas de Seguridad- para todos los ascensores mantenidos por Schindler, sin coste adicional, que asegura y certifica que el ascensor cumple y mantiene los más altos niveles de seguridad. En estos casos, para comprobar que todo está en perfecto estado, nuestros técnicos, con la ayuda de avanzados equipos de **verificación**, realizan una revisión quinquenal y otra anual. Se trata de inspecciones específicas de funcionamiento de los principales elementos de seguridad de un ascensor.

La confianza depositada por usuarios y clientes es un aspecto básico que Schindler **cuida** y **mantiene** con la máxima responsabilidad de que nuestros equipos de transporte vertical están en buenas manos, gracias a nuestros **cualificados profesionales**, y con la satisfacción de seguir garantizando la seguridad en sus desplazamientos ●



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



Administrador  
Fincas  
Colegiado

**JUNTOS, MÁS QUE 15.000**

#ponlacasa #AFColegiado #masque15000



# Ahorro y eficiencia energética sin derramas

## REMICA

ANTONIO OCAÑA, DIRECTOR COMERCIAL EN REMICA SERVICIOS ENERGÉTICOS

Más allá de lo que tradicionalmente vienen ofreciendo las empresas de mantenimiento en términos de **confort, seguridad** y una rápida respuesta a los avisos y averías, hoy en día los clientes demandan algo más. En el sector residencial, cada vez existe una mayor preocupación por los aspectos **medioambientales** y, sobre todo, por cómo **ahorrar** y mejorar la eficiencia energética sin necesidad de hacer derramas o desembolsos que aumenten la actual cuota comunitaria.

En **Remica**, como empresa de Servicios Energéticos -ESE-, nuestra principal misión es identificar aquellas medidas de eficiencia energética que generen ahorros para nuestros clientes, y sobre todo, conseguir que esos ahorros sean los que amorticen las inversiones, es decir, lo que llamamos ahorros a **coste cero**, sin derramas.

El principal reto consiste en hacer ver a los usuarios la diferencia entre gasto e inversión. Por ejemplo, pintar la pared del rellano sería un gasto porque el dinero invertido no se va a recuperar de ninguna manera. Sin embargo, la renovación de la sala de calderas comunitaria por una más eficiente energéticamente o la instalación de válvulas termostáticas y repartidores de costes, generará unos ahorros capaces de **amortizar la inversión por sí mismos**, por lo que no sería necesario que la comunidad de vecinos realizase derrama alguna.

Las variaciones y fluctuaciones a las que están sometidos los precios de la energía deja patente que, hoy en día, lo principal es reducir al mínimo posible el consumo de energía sin renunciar a los niveles de confort necesarios, independientemente del tipo de fuente de energía pri-

maria empleado. Aunque a veces en edificios existentes la implantación de fuentes de energía renovables no es factible o no tiene un retorno de inversión tan interesante como para evitar hacer derramas, se pueden llevar a cabo otras muchas medidas que consigan que el **consumo de energía del edificio se reduzca**, con lo que se podría bajar la cuota comunitaria y sobre todo estar protegidos ante posibles subidas del precio de los combustibles

La eficiencia energética que buscamos se sostiene por tanto, sobre dos pilares: Por un lado, como hemos mencionado anteriormente, en una reducción de la demanda de energía, para ello se pueden llevar a cabo medidas como la implantación de **sistemas de individualización del gasto y de control de temperatura** o, incluso mejorar la envolvente del edificio. Por otro lado, aumentar la eficiencia en la producción de energía, por ejemplo instalando calderas de condensación, ajustando la potencia e instalando quemadores modulantes para minimizar el número de paradas y arranques, incorporando sondas ambiente y optimizando la producción de energía mediante centralitas de regulación telegestionadas con un control y gestión permanente, etc.

Además, en **Remica** se ofrecen las vías de **financiación** de las inversiones más económicas posibles y la gestión de todas las posibles ayudas y subvenciones vigentes en cada momento por los diferentes organismos (IDAE, entidades locales,...), todo ello con la intención de ofrecer un servicio integral a la comunidad y maximizar el ahorro.

**Pero el cliente quiere garantías de todo ello. Remica** se esfuerza en dar el máximo de garantías posible. Primero, las garantías recogidas en contrato -garantía de consumo, garantía de confort, garantía total de materiales y mano de obra a diez años, etc.-. Segundo, el certificado de resultados en las instalaciones ya reformadas en años anteriores, solicitando de forma gratuita para nuestros clientes la emisión de un Certificado por Entidad de Control externa e independiente que avala los verdaderos ahorros obtenidos, comparando el consumo presente con el que hubiera tenido si no se hubieran implantado ninguna de las medidas de ahorro y eficiencia energética (MAEs). Y en tercer lugar, y más importante, la **verdadera experiencia de nuestros clientes** donde podemos observar cómo han visto reducida su factura energética y se prestan gustosos a compartir dicha realidad con otros clientes interesados en acometer estas mejoras ●

# La importancia de contratar empresas profesionales

## ANETVA

Las **empresas y/o autónomos** que realizan trabajos verticales, independientemente de dar cumplimiento a las obligaciones laborales, fiscales, mercantiles, de prevención de riesgos laborales, etc., comunes para cualquier actividad empresarial, deben cumplir con otras **exigencias** con respecto a la utilización de técnicas de Trabajos Verticales, como por ejemplo: Tener un plan de prevención adecuado a la actividad, con una **evaluación de riesgos** de los puestos de trabajo correctamente realizada. Planificar y aplicar procedimientos de trabajo y **seguridad** adecuados y específicos. **Formar** y **cualificar** a sus trabajadores, no sólo en técnicas de trabajos verticales, sino también en prevención de riesgos laborales; Reciclar periódicamente la formación de los mismos. Utilizar equipos normalizados de protección individual, de trabajo. Realizar el mantenimiento y las revisiones periódicas de los mismos, etc.

La aparición de tantas empresas y/o autónomos que realizan trabajos verticales hace necesario, más que nunca, exigirles el cumplimiento de todas las obligaciones antes reseñadas, ya que de lo contrario se produce una suerte de “**intrusismo profesional**” o de “**competencia desleal**”. El problema radica una vez más, en que hay empresas y/o autónomos, que NO son escrupulosas en el cumplimiento de todas las obligaciones legales o reglamentarias; o mejor dicho incumplen las mismas, por suponerles una dificultad o un coste para ejecutar la actividad, los conocidos como “piratas”.

En estas situaciones, las empresas y/o autónomos que ignoran el **ordenamiento jurídico** y lo incumplen sistemáticamente, indudablemente tienen **ventajas**

**competitivas** frente a las empresas y/o autónomos cumplidoras y serias, pues ello comporta siempre gastos, que lógicamente tienen que repercutirse como costes de explotación, en los presupuestos de obra.

Se hace necesario que en el proceso de contratación de estas empresas y/o autónomos, los promotores o clientes, se involucren en el conocimiento de sus **obligaciones** y en la exigencia su cumplimiento, cuando además adquieren y tienen una gran responsabilidad en el caso de producirse **accidentes**. A la vez que corresponde, a los **poderes públicos** su observancia, verificación y en su caso, la **sanción** de aquellas conductas que infrinjan o contravengan lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación a la actividad de trabajos verticales. Solo desde este prisma, el cumplimiento y exigencia por parte de todos los participantes en el proceso de contratación, utilizando técnicas de Trabajos Verticales, puede hacer que en el mercado proliferen las empresas y/o autónomos **serios y responsables**, que efectivamente ejercen su actividad de forma segura, compitiendo en igualdad de condiciones y oportunidades, respetando las normas esenciales de la competencia.

**ANETVA** siempre se ha preocupado por defender y fomentar las **buenas prácticas empresariales** dentro de la actividad. Por ello que exige a las empresas asociadas, por un lado, el cumplimiento de la **normativa general** y específica vigente para el desarrollo y ejercicio de esta actividad, lo cual verifica mediante las auditorías de seguridad que realiza a las empresas asociadas; y por otro que también cumplan lo dispuesto en la declaración de principios que suscriben cuando ingresan en la asociación y se comprometen a respetar.

**ANETVA** siempre ha considerado que el efectivo respeto al cumplimiento de la normativa vigente, es el único camino para resolver las situaciones indeseables que se están suscitando, cada vez más en nuestra actividad, y más concretamente en un ámbito o tipología de promotor y cliente como es el de la Comunidades de propietarios o vecinales. La solución no es nada novedosa, todo lo contrario, es más que sabida, radica en el conocimiento y exigencia de las **obligaciones**, así como en su puesta en práctica en la obra.



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

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

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



***Siempre a su altura***

# OTIS

ACCESIBILIDAD



**ELEVADORES**



**PLATAFORMAS**



**SILLAS**

