

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

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

Nº 183

1<sup>er</sup> trimestre 2018

“La consulta del estado de la deuda de un inmueble a través de la utilización de nuestra plataforma tecnológica, aporta seguridad en la transmisión de inmuebles”

**JOSÉ JAVIER CORRAL**, Decano  
del Colegio Notarial de Cantabria

**REPARTIDORES DE COSTE:  
VISIÓN DE FUTURO**



Administrador  
Fincas  
Colegiado

# ADMINISTRADORES DE FINCAS





**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)

## CNAF 2018: EL CONGRESO DE LOS CONGRESOS

El 1 de abril de 1968 se aprobó el Decreto 693/1968, que regula la nuestra profesión desde entonces y hasta la fecha. Como todos sabéis, este año estamos celebrando nuestro 50 Aniversario, lo que es para todos un motivo de satisfacción. Durante estos 50 años hemos logrado consolidar tanto nuestra profesión como nuestras instituciones. Hemos conseguido ser visibles ante la sociedad superando todos los retos y dificultades que se nos han presentado, los cuales, como todos sabemos, han sido muy numerosos.

Pero, aunque hayamos conseguido superar **desafíos** importantes, nunca debemos conformarnos. De manera permanente tenemos que aspirar, cada día, a alcanzar **nuevas metas**. Decía Picasso que “lleva mucho tiempo llegar a ser joven”. Nos ha costado 50 años estar preparados para afrontar el futuro con la ilusión de la juventud y la solidez y experiencia suficientes que hemos adquirido con el paso de los años. Juntos seremos capaces de superar los **retos** que el futuro nos va a plantear, y alcanzar los **objetivos** que nos marcaremos.

La celebración de este **Aniversario** es un buen momento para

“La celebración de este Aniversario es un buen momento para el análisis y la reflexión. Es bueno hacer una valoración sobre nuestro pasado, aplaudir los aciertos y aprender de nuestros errores”

el **análisis** y la **reflexión**. Es bueno hacer una valoración sobre nuestro **pasado**, aplaudir los **aciertos** y aprender de nuestros **errores**. Pero lo más importante es definir **estrategias** y **objetivos** para el futuro. Los **Colegios Profesionales del Siglo XXI** deben ofrecer cada vez más y mejores servicios a sus colegiados/as, y para lograrlo debemos **colaborar** y **participar** todos activamente.

El XXI Congreso que celebraremos en **Madrid** el próximo mes de junio será el momento idóneo para intercambiar **ideas, proyectos e iniciativas**. Será un punto de encuentro y ofreceremos un contenido **formativo de gran nivel**, así como un interesante **programa social**. Queremos que todos tengamos

oportunidades para aprender, para intercambiar experiencias e información, además de momentos para disfrutar.

Esta es la **primera** ocasión en la que el Consejo General organiza un Congreso porque creemos que nuestro **50 Aniversario** debemos celebrarlo todos. Por eso, os animamos a acudir a Madrid y aprovechar esta oportunidad de **estrechar relaciones** con compañeros/as de todo el país. La experiencia nos dice que todo el que asiste a alguno de nuestros congresos repite.

**Avanzamos contigo.**

**Ven a celebrar nuestro  
50 Aniversario.**

**Ven al CNAF2018:  
El Congreso de los Congresos.**



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

**AVANZAMOS  
CONTIGO**

---

## SUMARIO



JOSÉ JAVIER CORRAL,  
DECANO DEL COLEGIO  
NOTARIAL DE  
CANTABRIA



“Estamos potenciando el uso de un novedoso servicio telemático que permite certificar si existen o no deudas comunitarias. Es la forma de conocer quién es el nuevo vecino al que se tiene que cobrar la cuota de la comunidad”.



¡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

14

---

### PROPIEDAD HORIZONTAL

20

---

### ESPECIAL

31

---

### NOS INTERESA

38

---

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

46

---

### NOTICIAS COLEGIALES

50

---

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

62

---

**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:** Alfasur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfasur.editor@terra.es](mailto:alfasur.editor@terra.es)  
**Depósito legal:** B-30.317-1970. ISSN:02120/2730  
\*Administradores de Fincas\* no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

**50**  
años  
1968-2018

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

**AVANZAMOS  
CONTIGO**

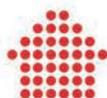
**¡Te esperamos en el  
Congreso de los congresos!**

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

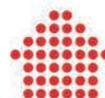
¡TÚ CONGRESO! :)



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



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España



Administrador  
Fincas  
Colegiado



# I Congreso Nacional de las Profesiones

Union Profesional ha organizado el I Congreso Nacional de las Profesiones, que se ha celebrado en Madrid y donde se han tratado cuestiones como la formación de los profesionales, la deontología, la valoración periódica de la profesión, la autorregulación colegial y la participación de las profesiones en los proyectos de innovación social y las profesiones en Europa.

Por su interés **colegial** y **profesional**, reproducimos, íntegra, la **Declaración institucional del I Congreso Nacional de Profesiones**:

**1. Reafirmamos el compromiso fundamental de las Profesiones con la sociedad.**

En el marco de este **I Congreso Nacional de Profesiones** y de la Asamblea General de las Profesiones, deseamos reafirmar nuestro compromiso público con la **sociedad** a partir de los pilares esenciales del hecho profesional, como son la **Deontología** y el **Desarrollo Profesional Continuo**, al servicio de la seguridad física y jurídica, la salud, la habitabilidad, la formación, y la sostenibilidad económica y medioambiental.



*Presidentes y decanos de las profesiones que integran UP*

## **2. Afirmamos que los Colegios Profesionales son una garantía pública insustituible.**

Los Colegios Profesionales, reconocidos por la **Constitución Española** ordenan el ejercicio de las profesiones y **proteger** los intereses de los **clientes, pacientes y usuarios**, y son la garantía pública del comportamiento Deontológico de sus profesionales y de su Desarrollo Profesional Continuo.

## **3. Consideramos el Acto Profesional, como el hecho central que da significado y sentido a las Profesiones.**

El Acto Profesional es un acto **moral, experto e independiente**, que se caracteriza por la necesaria **autonomía facultativa**, su responsabilidad y por el control colegial, que asegura el cumplimiento de las normas deontológicas desde la perspectiva de la **autoexigencia** y “ejemplaridad pública”, y del conocimiento experto actualizado.

## **4. Reiteramos nuestro compromiso con los Proyectos de Innovación social y la Sostenibilidad.**

Los Colegios Profesionales son hoy herramientas fundamentales que aportan desde la sociedad civil, **cohesión social, innovación y tejido democrático en el siglo XXI**. Valoramos el papel de las instituciones profesionales como expertos consultores o inductores de procesos e **iniciativas legislativas**, expresión del compromiso público de las profesiones. Las corporaciones colegiales son también instituciones autónomas que velan por el cumplimiento efectivo de los derechos de la ciudadanía. Su **autonomía** respecto a los **poderes públicos** facilita la participación y la canalización de

las inquietudes sociales, así como la preservación de los derechos constitucionales.

## **5. Proponemos un Estatuto para el Profesional Europeo.**

Es preciso poner en valor el papel **estratégico, la productividad, la utilidad social y económica del hecho profesional** y la necesidad de su reconocimiento jurídico, actualizado tanto en la política nacional como en la europea, en un documento en el que estén reunidos los derechos y deberes. En él se deberá reconocer a los profesionales como una categoría social necesaria que puede y debe responder a la hiperregulación y servir a las nuevas **necesidades sociales y económicas**, las cuales requieren las prestaciones profesionales de calidad con formación y compromiso continuamente actualizados, así como una exigencia deontológica permanentemente acreditada.

## **6. Por todo ello, los Presidentes y Decanos de las Corporaciones Profesionales, asociadas en Unión Profesional, exigimos el máximo respeto para los profesionales y para los Colegios Profesionales.**

Solicitamos el **apoyo** y la **protección institucional** por parte de todas las **Administraciones Públicas** y reclamamos una mejor regulación para los Colegios Profesionales y las Profesiones, adaptada a las necesidades actuales, particularmente las **tecnológicas y sociales**, y que todo ello muestre el respeto que los profesionales y su utilidad merecen por parte de las Instituciones Económicas, de los Organismos Reguladores y de las Administraciones Públicas, de acuerdo a lo previsto en el artículo 36 de la CE y los Dictámenes del Consejo Económico y Social de la Unión Europea CESE ●

# Un objetivo prioritario: la formación continua

**Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, ha participado en el I Congreso Nacional de las Profesiones en la Mesa Redonda “Los colegios como garantes del Desarrollo Profesional Continuo. El contexto europeo”.

Presentada por **Andrés Díez Galilea**, presidente del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, el debate ha analizado “**El Desarrollo Profesional Continuo**”, eje fundamental, en palabras de **Salvador Díez**, “para el desarrollo de las profesiones y su reconocimiento social, razones por las que el CGCAFE y sus Colegios Territoriales han hecho de la formación continua un eje básico de la profesionalidad de los Administradores de Fincas Colegiados”.

En esta Mesa Redonda también participaron **Fernando Santiago Ollero**, presidente del Consejo General de los Colegios de Gestores Administrativos; **José Antonio Galdón**, presidente del Consejo General de la Ingeniería Técnica Industrial; **Pilar Rodríguez Ledo**,



*Salvador Díez, participando en el congreso de UP.*

vicepresidenta Sociedad Española de Médicos Generales y de Familia; y **Javier Alcaraz**, representante del Foro Intersectorial de Representantes Universitarios -FIRU-

A este I Congreso de las Profesiones asistieron los presidentes/as y Administradores de Fincas colegiados de los distintos Colegios Territoriales de Administradores de Fincas.

DESDE 2014 ES OBLIGATORIO QUE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS SE COMUNIQUEN CON LA ADMINISTRACIÓN DE FORMA DIGITAL

¡OBTÉN LOS CERTIFICADOS DIGITALES DE TUS COMUNIDADES!

¡No dejes para mañana lo que puedas hacer hoy!

CAFirma Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Descubre todas las ventajas en [www.cafirma.com](http://www.cafirma.com)



Orona

## Experiencia demostrada en todas las marcas

### Ascensores:

- . Mantenimiento de todas las marcas
- . Atención de avisos 24 h
- . Gestión eficiente de repuestos
- . Modernización parcial de la instalación
- . Sustitución completa del ascensor

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



# Código Deontológico

Organizada por el CGCAFE se ha celebrado una Jornada de Estudio del Código Deontológico, dirigida a los **asesores jurídicos** y a los directores o responsables de las **Comisiones Disciplinarias de los Colegios Territoriales**.

La Jornada ha tratado sobre “**El procedimiento disciplinario**”, “**Faltas, sanciones y prescripción de ambas**”, “**Armonización de los Estatutos Territoriales en el Código Deontológico**”, y para analizar los distintos temas, han participado **Francisco Arnaldos, Anabel Miró, María del**



**Mar Rodríguez, y Javier García-Bernal**, coordinador y miembros de la Subcomisión Deontología Profesional del CGCAFE, respectivamente, además de contar con la intervención de **Alicia Oliver**, de la Comisión Disciplinaria del Colegio de Valencia.

Puedes descargar el Código Deontológico en: <http://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2017/05/codigo-deontologico.pdf>

---

# Vicente Magro Servet, nuevo Magistrado del Tribunal Supremo

El Pleno del Consejo General del Poder Judicial ha elegido a **Vicente Magro Servet** nuevo magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo. El nuevo magistrado es **Miembro de Honor del CGCAFE** por la labor que siempre ha desarrollado, entre otras cuestiones, por la **defensa de la colegiación obligatoria para los Administradores de Fincas Colegiados**.

**Nuestra enhorabuena por este nombramiento, Vicente.**



*Manuela J. Martínez, Vicente Magro, Rafael del Olmo y Salvador Díez.*



 CAFirma

Te da el  
tiempo  
que necesitas

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

## GESTIONA FÁCILMENTE CERTIFICADOS Y NOTIFICACIONES DE TUS FINCAS **DESDE UNA ÚNICA PLATAFORMA**

Valoras tu tiempo tanto como lo hacemos nosotros y por eso hemos diseñado una solución exclusiva para administradores colegiados con la que **ahorrarás horas de trabajo y tediosos trámites.**



EXPERIENCIA



CONFIANZA



COMODIDAD



SENCILLEZ



CONTROL



SIN MULTAS

Única solución avalada por el



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España



¡Escanéame!

 96 100 22 85  
 [www.descubrecafirma.com](http://www.descubrecafirma.com)  
 [soporte@cafirma.com](mailto:soporte@cafirma.com)

 CAFirma

# III Jornadas de Desarrollo y Formación del AFcolegiado

**MARIANO HERVÁS, Coordinador de las III Jornadas**

**E**l Colegio de Barcelona-Lleida organizó las III Jornadas de Desarrollo y Formación del Colegiado. Estas jornadas, que nacieron en Zaragoza donde se celebraron las anteriores, están dirigidas a los **miembros** de las comisiones de **formación** de los Colegios Territoriales. Su **objetivo** es que los participantes compartan **experiencias** y **conocimientos** para mejorar su preparación y la formación que los **Colegios** imparten a sus colegiados, y elaborar unas **conclusiones** para su desarrollo e implementación a nivel nacional.

Asistieron 81 participantes de 27 Colegios Territoriales y se estructuraron en base a cuatro mesas de trabajo, compuesta cada una con 15 o 20 colegiados y 2 coordinadores, en las que se trató un tema diferente para que los componentes aportaran ideas y experiencias, que servirían para redactar unas conclusiones que posteriormente los coordinadores presentarían a todos los asistentes, con el fin de que estos las aplicasen en sus respectivos colegios.

En la **MESA 1** se trató el “**Curso de Iniciación**”, que fue coordinada por **José María Aguilá** y **Juan Sales**, se determinaron que materias deberían configurar el curso, como, por ejemplo: **gestionar** una comunidad de propietarios, definiendo sus **derechos** y **obligaciones**; la normativa nacional, autonómica y local; contabilidad básica; seguros, cobertura y cómo afrontar un siniestro; como celebrar una **Junta de Propietarios**; como reclamar **cuotas impagadas**; nociones básicas sobre arrendamientos urbanos. También se concretó que el curso debe ser **obligatorio** y **gratuito**, y que cada Colegio debe hacer un curso una vez al año, según



el número de altas colegiales.

En la **MESA 2**, bajo el título “**Como Innovar en Formación**”, que coordinaron **Alejandro Llorens** y **Amable Rodriguez**, se llegó a la conclusión de que siendo la innovación cualquier variación que implique mejora respecto al estado anterior, se debe avanzar y mejorar la formación a través de los siguientes ejes:

- **Potenciar** la formación en línea a través de **Aula Colegial**.
- Abrir la formación al **personal laboral** y colaboradores del AFcolegiado.
- Buscar **sinergias** en formación con otros colegios territoriales y colectivos afines -abogados, arquitectos, etc.-
- Mejorar el **formato** y **contenido** de las comunicaciones colegiales sobre formación, ampliando a redes sociales y aplicaciones.
- Avanzar en la **implementación** de **protocolos** de trabajo interno en las respectivas comisiones de formación.

En la **MESA 3**, se debatió sobre el “**Plan de Estudios y Formación continuada**”, siendo sus coordinadores **Anabel Miró** y **Lluís Bou**, y después de considerar que la formación continuada es una



función **esencial de los Colegios** y de que es necesario incentivar e implementar nuevas herramientas y estímulos para los colegiados, se llegó a las siguientes conclusiones:

- La formación para los nuevos colegiados debe ser **bonificada o muy económica**.
- Debe nombrarse un **tutor** como apoyo en el inicio del ejercicio y para introducirlo en los actos colegiales; pueden ser vocales de Junta o **colegiados voluntarios**.
- El formato de los cursos: **presencial**, Aula Colegial y cursos bonificados.
- Es importante **anticipar** el calendario anual de cursos y realizar **encuestas de satisfacción** entre los alumnos.
- Revisión **periódica** del **contenido** del curso y el material entregado.

En la **MESA 4** se analizó “**Como Rentabilizar la Formación**”, que bajo la coordinación de **Mariano Hervás** y **Valentí Cura**, concluyendo que la formación tiene numerosas ventajas pues motiva a los empleados, ya que incrementa su confianza personal, mejora el servicio que prestamos e incrementa la productividad de los despachos de los AFColegiados, haciendo que éstos sean más rentables. Es una inversión que hay que saber rentabilizar, pero para ello es necesario aplicar el siguiente protocolo de trabajo:

- **Analizar** previamente las **carencias** de cada **despacho**, para saber qué formación necesitamos y poder confeccionar un plan de formación.
- Valorar la **idoneidad de los cursos** que se pueden realizar.

- Evaluar la relación entre el **coste de la formación** y el **retorno esperado**.
- Estudiar las **distorsiones** que puede producir la formación.
- Aplicar los **programas de análisis**, tanto documentales como informáticos, para calcular el retorno de la inversión en formación.

Además, se impartieron tres ponencias y tres talleres en formato alterno, es decir, cada participante podía escoger entre asistir a las ponencias o a los talleres, que se impartieron a la misma hora en distintas salas del Colegio.

#### **LAS PONENCIAS:**

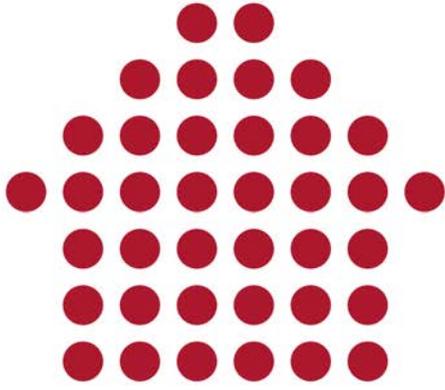
- “**Formación bonificada**”, ponente **Antonio Benavides**, moderador **Juan Sales**.
- “**Crowdfunding inmobiliario**”, ponente **Javier Villacampa**, moderador **Mariano Hervás**.
- “**Titulación universitaria oficial para acceder a la profesión**”, ponentes **Jose Luis Peña** y **José M<sup>a</sup> García**, de la UBU, moderador **Enrique Vendrell**.

#### **LOS TALLERES:**

- “**Formación y éxito empresarial**”, ponente **Amable Rodriguez**, moderador **Alejandro Llorens**.
- “**Innovar en formación**”, ponente **Angel Fidalgo**, moderador **Lluís Bou**.
- “**Formarte en Aula Colegial**”, ponentes **Mariano Hervás** y **Alejandro Llorens**

Durante la clausura, el **Colegio Territorial de Málaga confirmó que se encarga de organizar las IV Jornadas de Desarrollo y Formación del Colegiado**.

Las **conclusiones** que cada mesa de trabajo elaboró y presento al resto de asistentes, cuyo texto íntegro se puede **descargar de la página web del Consejo**, se han remitido a todos los asistentes y al Consejo General para que su **Gabinete de Estudios** las analice y las implemente a **nivel nacional** ●



# Administrador Fincas Colegiado



Administradores de Fincas  
**ENTREVISTA**

---

ENTREVISTA

---

**JOSÉ JAVIER  
CORRAL,**  
Decano del Colegio  
Notarial de Cantabria

“El comprador obtiene la intervención del fedatario público como tercero de confianza que velará por la idoneidad del objeto de transmisión en relación a la deuda con la comunidad de propietarios. Todo ello sin necesidad de desplazamientos, gestiones o trámites, y en la propia oficina notarial de forma inmediata y segura, obteniendo el certificado firmado digitalmente ”

---

DOLORES LAGAR TRIGO  
Administradora y Periodista

**E**l Consejo General del Notariado y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas firmaron, en el año 2015, un **Convenio Marco de Colaboración** por el que han desarrollado, conjuntamente, un nuevo **servicio telemático** que permite certificar la existencia o no de **deudas** con la comunidad de propietarios y, en su caso, liquidarlas previamente al otorgamiento de la escritura.

Los Notarios y Administradores de Fincas Colegiados están potenciando el uso de este procedimiento por ser una alternativa **rápida** y **segura** tanto para el adquirente de un inmueble como para la comunidad de propietarios. Para ello se está utilizando la **plataforma tecnológica** del Notariado, desarrollada por la **Agencia Notarial de Certificación, S.L.U. –ACNER-**, empresa informática del Consejo General del Notariado, en conexión con la plataforma de los Administradores de Fincas Colegiados.

Para **José Javier Corral Martínez**, decano del Colegio Notarial de Cantabria, “es la forma que el Administrador de Fincas Colegiado tiene -e indirectamente la comunidad-, de conocer el **cambio de propietario del inmueble** y paralelamente saber quién es el nuevo vecino al que se le tiene que cobrar la cuota de la comunidad. En definitiva, la comunidad cobra si existe una deuda y conoce a quién debe solicitar el pago de las cuotas”.

**Tras dos años de la puesta en marcha de las Plataformas Tecnológicas de ANCERT y el CGCAFE, ¿en qué ha mejorado la seguridad y garantías para el vendedor del inmueble y, fundamentalmente, para el comprador?**

La consulta del estado de la deuda de un inmueble con su comunidad de propietarios a través de la utilización de este servicio desde cada una de las **Notarías**, aporta, fundamentalmente, **seguridad jurídica** al conjunto de actores intervinientes en las operaciones de transmisión de inmuebles. Cuando alguien **adquiere** un bien inmueble, se **subrogan** los **derechos** y **obligaciones** asociados al mismo,



es decir, las posibles **deudas** que afecten al bien derivadas de diferentes impuestos o, como el que nos ocupa, las relativas al pago de las cuotas a la comunidad de propietarios.

El **comprador** obtiene la intervención del **fedatario público** como tercero de confianza que velará por la idoneidad del objeto de transmisión en relación a la deuda con la comunidad de propietarios. Todo ello sin necesidad de **desplazamientos**, gestiones, trámites, etc, y en la **propia oficina** notarial de forma inmediata y segura, obteniendo el **certificado firmado digitalmente** con el certificado de la Fábrica Nacional de la Moneda y Timbre –FNMT-.

Hasta la puesta en marcha del servicio, el **Notariado** no disponía de ningún canal telemático seguro conectado con los diferentes Administradores de Fincas Colegiados para tener conocimiento, en un plazo máximo de **3 días laborables**, en lugar de los **7 que indica la Ley de la Propiedad Horizontal**, del estado de la deuda de los inmuebles que serán escriturados.

**¿En qué medida se están viendo favorecidas las comunidades de propietarios que utilizan este sistema telemático para saber si un vendedor tiene abonadas las cuotas a la comunidad de propietarios?**

En el caso que haya algún tipo de **deuda con la comunidad**, es en el momento que se formaliza en notaría la **compraventa** cuando el vendedor pueda saldar esa deuda con la comunidad, evitando tener que recurrir a otros **procedimientos judiciales** en reclamación de la misma y evitando así procesos largos y costosos tanto para la comunidad como para el propio vendedor. Además, garantiza al comprador que la **finca** se adquiere **libre de cargas**, incluida la de la comunidad.

A su vez, es la forma que el Administrador de Fincas Colegiado tiene, e indirectamente la comunidad, de conocer el **cambio de propietario** del inmueble y paralelamente saber quién es el **nuevo vecino** al que se le tiene que cobrar la cuota de la comunidad. En definitiva, la comunidad cobra si existe una deuda y conoce a quién debe solicitar el pago de las cuotas.

### ¿Cómo deben, los Administradores de Fincas colegiados, solicitar el acceso a las Plataformas para poder gestionar estas certificaciones de deudas de modo telemático?

El primero de los requisitos que debe cumplir el Administrador es estar **colegiado**. Una vez cumplida esta premisa, únicamente debe registrarse en la web **www.certificadosdeuda.es** con el certificado de la **Fábrica Nacional de la Moneda y Timbre** -del que ya disponen para realizar trámites ante la AEAT como terceros colaboradores que son- y acceder al **portal** desarrollado por Ancert **caf.ancert.com**, donde recibirá las solicitudes de certificados de notarios, previo aviso por email y SMS, o bien podrá realizar envíos de forma **proactiva** cuando el vendedor se persone en el despacho del Administrador.

### ¿Contribuye la utilización de estas Plataformas Tecnológicas a facilitar el trabajo profesional de los Administradores de Fincas Colegiados?

Evidentemente. Todo el flujo puede hacerse de forma **telemática** desde la **recepción** de solicitud, **emisión** y **generación** del certificado firmado di-

gitalmente hasta la emisión de la propia factura y cobro del mismo. Este **servicio únicamente** está disponible para **Administradores colegiados** y a su vez, todos están en igualdad de condiciones para emitir dicho certificado tanto en contenido como en coste.

Además, simplemente es necesario disponer de un ordenador con acceso a internet e **instalar** el **aplicativo** desarrollado por Ancert que permite la **firma digital del certificado**. El uso de este sistema **no conlleva** ninguna inversión **económica** adicional en el despacho del Administrador.

Y quiero añadir que esta plataforma de colaboración entre Administradores de Fincas colegiados y Notarios es un ejemplo de cómo la **colaboración activa** mediante el uso de la **tecnología digital** supone una aumento tanto de la **agilidad** como de la **seguridad jurídica** en favor de los ciudadanos, en este caso, los compradores de las viviendas.

### ¿Cómo beneficia este servicio al Administrador de Fincas Colegiado?

- **Aumenta** el número de certificados emitidos al potenciarse la eliminación de la cláusula exoneratoria de presentación del certificado de deuda.
- Permite **cumplir** y hacer **valer** su trabajo por cuanto permite que estos puedan efectuar estas gestiones de forma **telemática** y, por tato, cobrar por el trabajo realizado.
- Facilita que cualquier Administrador de Fincas colegiado tenga una comunicación telemática directa con cualquiera de los **3.000 notarios de España**, independientemente de su ubicación física.
- **Gestión eficiente** de tiempo destinado en la emisión de cada certificado.
- Evita tiempo destinado por el vendedor -deudor- por cuanto permite **delegar** la gestión del pago de la deuda directamente al Administrador de Fincas colegiado al tener acceso directo al notario ●

# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

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

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

*Unidos por ti, unidos para ti.*



## ¿Cómo funciona este servicio?

- Servicio de colaboración entre los Administradores de Fincas y el Notariado Español.
- **Solicitud / recepción electrónica**, desde las Notarías, del certificado del estado de las deudas de un propietario con su comunidad de aquellas fincas, las cuales se procederá a escriturar en documento **público de compraventa** y que es de obligada aportación por el transmitente, tal y como regula el artículo 9.1 (e) de la Ley de la Propiedad Horizontal, y que tiene que confeccionar el Administrador de la finca transmitida.
- **Envío del certificado** firmado electrónicamente por el **Administrador**. Si se precisa, gestión y envío de la autorización del vendedor para la emisión del certificado nombre del cliente.
- **Implantación del servicio** a través de IDS, proveedor informático de los Administradores y sus Colegios.

## “Modalidades del servicio”

### A) Sin intervención del Notario

- El **Notario no interviene**, solo recibe electrónicamente el certificado.
- El **vendedor se dirige directamente** al Administrador para solicitar el certificado, quien lo envía electrónicamente al Notario.
- Adicionalmente, el Administrador entrega al **vendedor** un **CSV** para descargas posteriores.
- El **vendedor**, el cual ha ido previamente al Administrador y desconoce el Notario con el que firmará la compraventa, entrega un **CSV al Notario** para que éste se descargue electrónicamente el certificado.

### B) Con intervención del Notario

- El **Notario solicita el certificado** y el Administrador confecciona el certificado, el cual envía al Notario.
- El Notario, cuando disponga de ella, podrá enviar la **autorización** de la solicitud firmada por el propietario.
- Envío del certificado **firmado electrónicamente** por el Administrador.
- Si se precisa, **gestión y envío** de la autorización del vendedor para la emisión del certificado nombre del cliente.
- Implantación del servicio a través de IDS, proveedor informático de los Administradores y sus Colegios.



# Somos **PRO** efectividad

Somos PRO en  
ahorrar tiempo a los  
administradores gracias  
a la contabilidad  
automatizada, que les  
permite evitar errores  
y gestionar más  
comunidades.

954 32 04 02 - [info@fincaspro.com](mailto:info@fincaspro.com)

 [@fincaspro](https://twitter.com/fincaspro)  
[fincaspro.es](http://fincaspro.es)

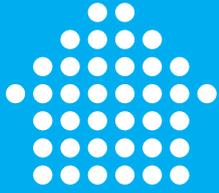
\*Si al solicitar sus claves de prueba introduce este código promocional (válido hasta el 31/03/2019) y finalmente contrata FINCASPRO se le aplicará un descuento del 15% durante el primer año. Este descuento no es acumulable a otras promociones.

Pruébalo **GRATIS**

Pide tus claves e introduce el  
código promocional: **M74c\***



## FINCASPRO



# Administradores de Fincas PROPIEDAD HORIZONTAL

---

## PROPIEDAD HORIZONTAL

---

### ¿Cómo pueden convocar los comuneros una Junta de Propietarios?

Es preciso analizar y explicar el sentido, alcance y competencia de los promotores en la convocatoria de las Juntas de Propietarios, porque en ocasiones no se entiende bien esta fórmula de convocatoria que contempla el art. 16 LPH, y es fundamental saber aplicarlo para que la convocatoria remitida y los acuerdos aprobados sean válidos.

---

**VICENTE MAGRO SERVET**  
Magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo

**E**l **Art. 16 LPH** recoge que: “1. La junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión”.

Pues bien, para entender bien cómo **funciona** esta forma de convocar por los **comuneros** hay que reseñar que:

- 1.- Los comuneros **no pueden convocar** por esta vía si no le han interesado **antes al presidente** que convoque junta, bien la ordinaria de cada año, o bien una extraordinaria.
- 2.- En esta petición, que deberá ser por **escrito**, deberá constar, de **forma clara y concisa** las **razones** de la petición y la necesidad de esa convocatoria, explicando con detalle los motivos de la misma y el **tema o temas** que es preciso tratar para resolver uno o varios problemas de interés para la comunidad.
- 3.- En ese escrito se le debe **conceder** al presidente un **plazo** para que realice la convocatoria, transcurrido el cual se le advierte que optarán ellos por la vía del art.16 LPH, -dirigiéndose al **Administrador de Fincas colegiado** para que convoque según los temas que se le han dirigido.
- 4.- Respecto al **plazo**, una vez transcurrido se entiende rechazada la petición, lo que da pie a la

---

●

“La convocatoria se presenta al Administrador de Fincas colegiado firmada por el grupo de comuneros que totalicen la cifra exigida en el precepto, incluyendo los asuntos a tratar y el Administrador hará la convocatoria”

---

●



**convocatoria urgente** por la vía de los promotores que permite el art.16 LPH , a fin de poderse entender procedente y viable convocar junta por los promotores por patente **negativa** del presidente.

Esto quiere decir que los comuneros que reúnan cualquiera de las mayorías antes expuestas no pueden convocar directamente sin advertirlo al **presidente**, ya que de hacerlo el presidente podría convocar junta y **quedaría anulada la de los promotores** por haber infringido esta carencia de requerimiento previo al presidente. Ello hace que esta facultad de los promotores se convierta en una opción **subsidiaria** o de segundo grado.

## ¿QUÉ MAYORÍA PRECISAN LOS COMUNEROS PARA CONVOCAR?

Hace falta cualquiera de los **dos mayorías** como señala el art.16.1 LPH, es decir, o la **cuarta parte** de los propietarios, o un número de estos que represente al menos el 25% de las cuotas de participación, pero **no la doble mayoría**, es decir, la cifra primera o la segunda, pero **no se exige que concurren ambas** como sí se exige en la adopción de acuerdos del art.10 y 17 LPH.

Según el art.16 LPH, la convocatoria se presenta al **Administrador de Fincas colegiado firmada** por el **grupo de comuneros** que totalicen la cifra exigida en el precepto, incluyendo los asuntos a tratar y el Administrador de Fincas colegiado hará la convocatoria, que ira firmada por quién o quié-

nes se hayan erigido como **promotores**. No la firma el presidente, ya que no la convoca éste, y acto seguido el Administrador de Fincas colegiado lleva a cabo las **citaciones**.

En el resto de casos el único que convoca y firma es el presidente. El Administrador **no puede convocar junta** porque no está autorizado por ley. Puede tratarlo con el presidente y tratar de convencerle de la necesidad de convocar, pero solo convoca el presidente.

## DATOS DE LOS COMUNEROS

Nos planteamos, también, si los comuneros que pretendan conseguir esos quórum pueden **pedir**, al Administrador, **datos de comuneros**, pero entendemos que para alcanzar el 25% de cuotas, o la cuarta parte de propietarios **no se les puede dar esa relación de datos**. El art.16 no autoriza a los promotores a pedir estos datos y deben conseguirlo ellos de los comuneros que quieran apoyar esa petición, pero no les hace falta la relación y deben obtenerlo sin opción de obtener datos **protegidos por la ley**.

Nos planteamos, en este punto, también, si se realiza una convocatoria por el 25% de la comunidad y se adopta un acuerdo, ¿puede el **presidente** convocar luego otra y **revocarse** ese acuerdo adoptado?

La respuesta debe ser **negativa**. Si se realiza una convocatoria por la vía del art.16 por **promotores** que reúnan el **quórum mínimo** expuesto y ésta se cursa de forma correcta en la convocatoria a todos los comuneros y se celebra en las condiciones legales y se aprueba un tema, este es **ejecutivo**. Así, los que estaban en contra del mismo debieron acudir a esa junta y **manifestar su oposición** al acuerdo y votar en contra.

No es posible que en una junta se adopte un acuerdo y luego en una junta extraordinaria convocada

por el presidente se revoque, porque a tenor del art.19 LPH, en relación con el 16, el **acuerdo era ejecutivo y firme** desde que se adoptó y no puede ser revocado. **Otra junta convocada** lo que puede es **aprobar** un tema sobre el **que no se consiguió quórum** por la vía del art.17.7 LPH, que permite acudir a una segunda junta si un acuerdo “no se alcanzó”, pero no es posible revocar en una junta extraordinaria un acuerdo alcanzado, porque vulnera el art.19 LPH y supone una vulneración también del **art.7 CC**, que prohíbe el **abuso del derecho** y el ejercicio antisocial del mismo, lo que constituiría no acudir a una junta un presidente y luego convocar otra para revocarlo. Lo que se puede hacer es **impugnar** ese **acuerdo** si se considera no se ajusta a la ley, pero no revocarlo.

Con respecto a si los **promotores** pueden convocar ordinaria y **extraordinaria**, hay que señalar que perfectamente pueden hacerlo los promotores en **ambos casos**, ya que el art.16 LPH, cuando habla de que los promotores pueden convocar se refieren a las juntas sin tener que referirse a una extraordinaria y más si el presidente se niega. Lo correcto sería que en el **burofax** al presidente le requieran que convoque la ordinaria con el apercibimiento de que en su defecto la convocan ellos. Véase que el art.16.2 habla de convocatoria de promotores en **defecto del presidente** sin distinguir para convocar los promotores que la de estos solo pueda ser extraordinaria, aunque sería deseable que previamente hubieran requerido al presidente con esta advertencia.

## INCLUIR UN TEMA EN EL ORDEN DEL DÍA

Otro tema **conflictivo** es el relativo a la posibilidad de que los comuneros puedan pedir al presidente que incluya un **tema** en el orden del día y si esta petición es **vinculante**, en el sentido de que cualquier petición de un comunero puede obligar al presidente a incluirlo en una convocatoria.

Hay que recordar a este respecto que está regulado en el art.16.2.2 LPH, que señala que “cualquier



# 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

Solicite más información en:

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

---

“Si un tema no se trata en una Junta, no por ello conllevaría la nulidad de los acuerdos alcanzados, sino que ese tema podría tratarse en otra Junta”

---

propietario podrá pedir que la junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se celebre”.

Nótese que la LPH habla de que los temas **no son de obligada inclusión**, sino que el presidente puede **valorar si el punto propuesto es de interés para la comunidad**, por lo que este puede rechazarlo si no considera que es de interés público de la comunidad y que solo es particular, como podría ocurrir en el caso de que a un comunero le moleste la conducta de otro y pretenda que la comunidad actúe por la vía del art.7.2 LPH, cuando el TS por medio de auto 18 de octubre de 2017, ha reconocido la **legitimidad** para actuar de modo personal a cualquier comunero en estos casos sin necesidad de que la comunidad no actúe, o se niegue a hacerlo.

## CONSECUENCIAS POR NO TRATAR TODOS LOS TEMAS

Los puntos indicados en el orden del día deben someterse a **votación** bien en la misma junta o en la siguiente **extraordinaria**. Pero convocada junta e indicados los puntos del orden del día deben deliberarse y votarse. Ocurre en ocasiones que las juntas se **prolongan** demasiado, pero ahí la solu-

ción es en la **misma junta** volver a **convocar** una **extraordinaria** donde tratar los que se quedaron pendientes y los que se desee añadir, convocatoria que debe ser **inmediata**, y esta convocatoria no puede hacerse a los allí presentes porque al tener carácter de extraordinaria hay que convocar a **todos**, de tal manera que podrían comparecer los no asistentes a la anterior.

Ahora bien, si un tema no se trata en una junta, no por ello conllevaría la **nulidad** de los **acuerdos** alcanzados, sino que ese tema podría tratarse en otra junta, o estar legitimado cualquier comunero presente en la junta a solicitar al presidente la convocatoria de una extraordinaria alegando la importancia del tema a tratar. En esta junta podrían comparecer, obviamente, cualquiera de los no asistentes a la junta donde en principio se iba a tratar este tema, ya que la **convocatoria** tendría que ser a todos los **comuneros**.

## EL OLVIDO EN LA CONVOCATORIA DE UN PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA

Puede darse la circunstancia de que un tema que se quería haber incluido en la convocatoria no se haya reflejado en ésta por **olvido** y que una vez notificada a los comuneros se dé cuenta el presidente de este olvido y quiera **subsancarlo**.

Como recuerda el **TS** en sentencia 15 de Junio de 2010, la jurisprudencia elaborada en torno a la aplicación del actual **art.16.2 LPH** exige que en el **orden del día** de la convocatoria de la Junta de Propietarios, se fijen, con **claridad**, los asuntos objeto de debate, a fin de que todos los copropietarios tengan conocimiento de las materias que se van a tratar, de modo que exista una plena **concordancia** entre el contenido del orden del día y los temas que se debatirán.

La finalidad de que quede claramente fijado el orden del día permite cumplir con la **exigencia** de que los comuneros puedan adquirir antes del mo-

mento de celebración de la junta la suficiente **información** para **votar** respecto a las materias que van a ser discutidas, o bien para decidir si delegan su voto a favor de un tercero, o si, en su caso, optan por **no asistir** a su celebración.

La asistencia a las juntas de propietarios es **voluntaria**, de modo que dar validez a la inclusión de asuntos a tratar al margen de los fijados en el orden del día permitiría conseguir la **inasistencia** de determinados propietarios para obtener la aprobación de acuerdos prescindiendo de su voluntad.

Pero para el caso de que ocurra un olvido en la convocatoria de un tema que se desea se trate en la junta, la solución es enviar un “**complemento de la convocatoria**” a modo de **subsanción** o **ampliación** a todos los comuneros antes de la junta, es decir, que es subsanable pero siempre y cuando

los comuneros tengan conocimiento por anticipado al menos **24 horas antes** de la junta de los temas que se van a tratar.

Lo que la ley **castiga** es que **no puede** someterse en junta un **tema** que los comuneros, convocados a ella, **desconocen** que se iba a tratar, a fin de que si alguien lo hubiera conocido hubiera podido asistir. La solución pasaría por enviar una comunicación a los comuneros de nuevo en la que se haría constar la ampliación de los puntos del orden del día adicionando el relativo al tema que al presidente se le haya podido olvidar. Con ello se cubre el requisito del “conocimiento” de los comuneros de los temas a tratar y se evita la **indefensión** e **inseguridad** de los comuneros que acudirían a la junta y se encontrarían con la sorpresa de que se quiere incluir un tema en el desarrollo de la junta sin que los comuneros hubieran tenido conocimiento de ello ●



## Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 2016 Cómo redactar el orden del día si se quiere aprobar la forma de financiar unas obras ya aprobadas en Junta anterior

1. En primer lugar se recoge que si en un **orden del día** se **incluye** que se va a tratar sobre la **aprobación** de un sistema de **financiación** de unas obras, se entiende **incluido** que se aprobará la **forma de pago** sin ser preciso que conste esto expresamente en el orden del día.
2. Lo que **no puede** llevarse a cabo es un **incremento**, en una junta posterior, del **precio** de las obras si este ya fue **aprobado** en una **junta anterior**. No puede procederse a aprobaciones de cambios de precios de obras una vez aprobado el presupuesto salvo que concurren **circunstancias excepcionales** sobrevenidas que hagan volverlo a plantear, tales como que aparezcan después de su aprobación nuevos **defectos** en la comunidad que hagan replantear el precio.
3. Si se incluye en el orden del día una modificación en el sistema de pago debe serlo por **unanimidad**. Así, declara el TS que se hizo con infracción de lo dispuesto en el art.9 LPH, al aprobar que las derramas o cuotas extraordinarias se abonarían con contribuciones iguales.
4. Si se producen estas **vulneraciones**, el plazo de impugnación es el de **un año** por actuar contra la LPH.
5. Para que se entienda **impugnado** un acuerdo en plazo, ya sea de tres meses o de un año se exige “**demanda de impugnación del acuerdo**”. No son válidas las diligencias preliminares del art. 256 LEC, para entender ejercitada la acción dentro del plazo de impugnación del art.18 LPH.
6. El **ausente** puede impugnar un acuerdo aunque no se oponga a él en el plazo de **30 días**.

# La responsabilidad del vendedor de piso o local afectado por aluminosis

El cemento aluminoso se utilizó para la construcción entre 1955 y 1970, año en el que se prohibió para su utilización en la construcción de viviendas. Sus virtudes, basadas en el rápido endurecimiento, ocultaban una mayor fragilidad, generando una reacción química en determinadas condiciones de temperatura y humedad, reacción conocida como aluminosis, que supone la carbonatación del cemento y la pérdida de su consistencia y estabilidad.

**PAULA MARTÍ TORRA**

Graduada en Derecho por la Universidad de Barcelona y la Università di Bologna

**POR JOAQUIM MARTÍ MARTÍ**

Administrador de Fincas y Abogado  
Profesor en cursos de formación

---

“La jurisprudencia ha considerado que el simple hecho de estar construido un edificio con cemento aluminoso puede llegar a ser considerado como vicio oculto, lo que no obligaría a esperar hasta que se desarrollara la patología”

---

**A** sí pues, podemos encontrarnos ante una vivienda que esté **construida** con **cemento aluminoso** sin que haya padecido el vicio, por no haber sufrido el **desgaste** provocado por humedad; o con un inmueble que, habiendo sido construido con este material, además haya generado la **patología** comúnmente conocida como **aluminosis**.

La afectación de la aluminosis a los edificios, es definido en la **Sentencia del Tribunal Supremo**, Sala de lo Civil, sección 1º, de 1 diciembre de 1997. Para el TS, “es un vicio latente que puede ser controlado solo mediante **cuantiosas** y **periódicas reparaciones**, que, irremediamente, implican a medio plazo una reparación o reconstrucción del forjado o, alternativamente, una reducción considerable del tiempo de disfrute y uso del inmueble, cuya **degradación** deviene inexorable a plazo más corto o más largo, con prematuro envejecimiento, y en la que los arreglos retrasaran el deterioro pero **no remediaron el problema existente**”.

La jurisprudencia ha considerado que el simple hecho de estar construido un edificio con cemento aluminoso puede llegar a ser considerado como **vicio oculto**, lo que no obligaría a esperar hasta que se **desarrollara la patología**. Es más, aunque la patología -«aluminosis»- se encuentre subsanada, y la vivienda litigiosa esté en condiciones de habitabilidad, para la jurisprudencia sigue existiendo un **vicio oculto**, por la posibilidad de que reaparezca.



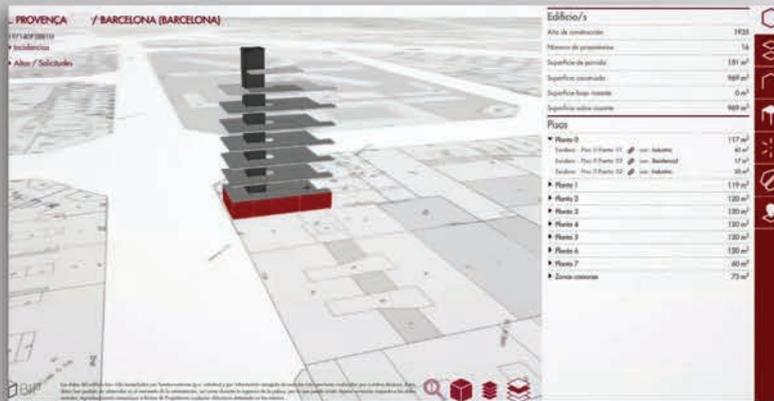
**MUTUA DE PROPIETARIOS**

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

## #comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunlick #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



## LOS DERECHOS DEL COMPRADOR AFECTADO

El artículo 1486 del Código Civil establece la posibilidad para el comprador de **optar entre dos soluciones**.

- A) En primer lugar, **desistir del contrato, abonándosele los gastos** como los honorarios del API, ITP o IVA, los honorarios del notario o los gastos de registro.
- B) O bien solicitar una **rebaja del precio**. Es la acción “*quanti minoris*”. Esta rebaja suele establecerse por los **peritos**, teniendo en cuenta el precio pagado y el precio que tendría de haberse conocido la existencia de aluminosis. Pero, ¿quién pagaría por una vivienda con aluminosis con riesgo de derribo y conociéndose que deberán realizarse reparaciones en el presente y muy probablemente en el futuro? Nadie a mi entender. Por ello, la mayoría de tribunales señalan que la rebaja a aplicar es de un **20-30% incluso llegando a un 50%, dependiendo de la gravedad, o fijan la rebaja en el importe total de las obras de reparación**.

## DIVERSIDAD DE LA CUANTIFICACIÓN

Un ejemplo en la diversidad de cuantificaciones en la rebaja del precio es la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca**, sección 4º, núm 243/2010, de 29 de junio de 2010 que fijó ese **menor precio** en los gastos de rehabilitación del inmueble para reparar la aluminosis y devolver a la vivienda su condición de habitable, higiénica y segura. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 17, núm 348/2014, de 16 de julio de 2014, establece una reducción del precio del 25%.

En el mismo artículo 1486 CC, se establece un **agravante**, y es que, **si el vendedor conocía** los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se **le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión**.

Sin embargo, **¿esta indemnización por daños y perjuicios opera cuando decidimos optar por la minoración del precio o acción quanti mi-**

## El Software de Administración de Fincas que lo tiene TODO



### La mejor solución informática integral para tu despacho

#### **Novedades**

- ✓ Agregador bancario y contabilizador de gastos integrados
- ✓ Integración mejorada entre todas las aplicaciones
- ✓ Nueva Agenda con todos los avisos centralizados
- ✓ Gestión Multi Empresa
- ✓ Multi Idioma

#### **Aplicaciones Móviles**

- ✓ Nuevas Apps para administradores, propietarios y proveedores

#### **Propiedad Horizontal y Vertical**

- ✓ Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- ✓ Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- ✓ Contabilidad profesional automatizada

#### **Más Beneficios**

- ✓ Gestión de Edificios
- ✓ Gestión de Juntas
- ✓ Despacho Virtual 24 Horas



Pruébalo Gratis

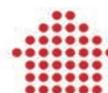
Pide tu Demo sin compromiso  
Entra en nuestra web e infórmate



**Garantía de Calidad**  
Software homologado por el Consejo  
General de Administradores de Fincas de  
España

Mono  
Puesto  
**1€**

Multi  
Puesto  
**150€**



Consejo General de Colegios  
Administradores de Fincas  
España

**noris?** De la lectura del artículo parece que nada daría pie a esta opción, como así apoya la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, sección 1º, de 21 de junio de 2007, que establece que “La actio *quantum minoris* no tiene una **finalidad indemnizatoria**, sino de restablecimiento de la equidad contractual, siendo por ello incompatible con una **indemnización complementaria**”; esta acción indemnizatoria la reserva única y exclusivamente el artículo 1486 del Código Civil para cuando se ejercite la acción redhibitoria o de rescisión contractual.

## ATENUACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR

Sin embargo, la **Audiencia Provincial de Barcelona**, en su Sentencia de 14 de noviembre de 2005, de la sección 1º, núm 620/2005, establece sobre la **acumulación de acciones de daño moral y *quantum minoris*** que: “nada obsta a que el comprador divida su **reclamación en dos acciones distintas** para obtener la total **reparación del perjuicio** causado siempre que, obviamente, consiga deslindar con claridad los daños derivados de cada una de las acciones ejercitadas sin duplicar a través de esta vía el importe de la indemnización que pueda tener derecho a percibir -TS, Sala Primera, de lo Civil, de 31 de octubre de 2002-”.

A pesar de que existe un agravante en caso de conocimiento del aluminosis por el vendedor, **no existe una atenuación** de la responsabilidad si el **vendedor desconociera la patología**. El artículo 1485 del Código Civil establece que “**el vendedor responde** al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, **aunque los ignore**”.

Sería de apreciar que en estos casos existe una contravención de la obligación de entregar la vivienda, si no en perfecto estado, al menos, sin las graves deficiencias de las que adolece, pues nada

autoriza a considerar que la obligación asumida por el vendedor no es la de entrega de una vivienda en perfecto estado o sin deficiencias graves.

## INMUEBLE EN PERFECTO ESTADO

No obstante, en contrato las partes **pueden estipular lo contrario** y que **el vendedor se exima de responsabilidad**, siempre y cuando **el vendedor ignorara** los vicios o defectos ocultos de lo vendido. Se trata pues de una renuncia a este derecho por el comprador -habitual en todas las escrituras de compraventa realizadas con la banca-, siempre que el vendedor no lo supiera o no lo pudiera conocer con una diligencia media. No obstante, el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, Sala de lo contencioso, sección 4, en la Sentencia de 12 de febrero de 2013 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 1º, núm 42/2010, de 2 de febrero de 2010, establecen que la cláusula sería nula cuando se incorporara masivamente en los contratos por un profesional, frente a un consumidor. **Si la vivienda tiene aluminosis y el vendedor ha informado al comprador, debe redactar una cláusula de renuncia explícita y detallando la existencia de la patología**, evitando las renunciaciones y tomas de conocimiento genérico del tipo “el comprador conoce y acepta el estado de la vivienda” o incluso las que se limitan a la “renuncia a vicios ocultos y evicción.”

Por todo ello, los aquí autores del artículo, **recomendamos a modo preventivo**, que en compras de **pisos o locales en edificios construidos en las épocas referidas**, se encargue la realización del “Test de aluminosis” que consiste en una extracción de una pequeña parte de una viga de cemento y el análisis por una entidad de las que están habilitadas para ello -Colegios de Arquitectos Técnicos, por ejemplo- ●

# ESPECIAL

---

## VISIÓN DE FUTURO EN EL CONTROL INDIVIDUALIZADO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS



Han pasado más de dos años desde que el 13 de febrero de 2016 fue publicado el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética. En todos los borradores previos a la publicación del citado R.D., se planteaba la incursión en el mismo de la incorporación de sistemas de control individualizado del consumo energético de calor y frío en aquellas instalaciones térmicas que no lo dispusieran en la actualidad, pero, para sorpresa de los concedores de los mencionados borradores, no se contempló esta situación en el mencionado Real Decreto.

RAMÓN PEDRO BAYER

Miembro del Comité Técnico de Confederación Nacional de Instaladores y Mantenedores  
-CNI-

Es ahora cuando el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, ha decidido realizar una consulta pública previa para desarrollar el **Proyecto de Real Decreto por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmica de edificios.**

Mediante este proyecto de Real Decreto, se pretenden establecer las **exigencias** y obligaciones en lo relativo a la **contabilización** de los **consumos individuales** que deben cumplir las instalaciones térmicas centralizadas de los edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor del **Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios -RITE-**, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, así como determinar los procedimientos que permitan acreditar su cumplimiento, tal y como se exige en el artículo 9 de la **Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012**, relativa a la eficiencia energética.

Si bien con anterioridad y a través de la Orden de 28 de junio de 1984 por la que se modifican determinadas IT.IC. promulgadas por la Orden de 18 de julio de 1981, algunos de estos aspectos ya se legislaron.

## EFICIENCIA ENERGÉTICA

Entre las reformas que abordó esta Orden, cabe destacar, por su relación con el tema que nos ocupa, las siguientes:

- **IT.IC. 04.5.3 Instalaciones colectivas de viviendas:**

Deberá existir siempre la posibilidad de interrupción del servicio a cada vivienda.

Se **recomienda** la instalación de contador de calorías en cada vivienda. En todo caso, se dejará prevista su posible colocación.

- **IT.IC. 04.6.5 Contabilización del consumo.**

En instalaciones **colectivas** nuevas o antiguas se



**recomienda** que exista un sistema que permita, por medidas directas o indirectas, la contabilización del consumo de energía térmica para cada **unidad de consumo**, excepto en las instalaciones de A.C.S. en las que, preceptivamente, se dispondrán **contadores individuales**, de acuerdo con lo especificado en 04.8.1.

Con todo lo relatado anteriormente, quiero reseñar, que debido a su recomendación -1984- y posterior obligatoriedad en nuestro país -1998- para los edificios de **nueva construcción**, esta exigencia, afectará a un número de edificaciones **relativamente importante**, y, mayoritariamente **antiguas**.

## INSTALACIONES POSTERIORES A JULIO DE 1984

Por un lado, nos encontraremos con un porcentaje significativo de edificaciones con instalaciones térmicas de calor y/o frío **centralizadas**, proyectadas y/o ejecutadas con posterioridad al **2 de julio**

**de 1984**, en las que la colocación de un **contador de energía** en el punto de **acceso** a la vivienda o local será suficiente para cumplir con el control individualizado del consumo, dado que la **Orden de 28 de junio de 1984** ya obliga a la previsión de su colocación. Este tipo de control no tiene ningún tipo de dificultad, está sobradamente **contrastado** y sometido a control metrológico, por lo que en cualquier momento el **usuario** pudiera solicitar la calibración del equipo ante cualquier duda en la **veracidad de su lectura**, al no existir factores ajenos al contador que alteren su lectura.

Si la vivienda o local **no dispone** de un sistema de

---

“Es ahora cuando el Ministerio ha decidido realizar una consulta pública previa para desarrollar el Proyecto de Real Decreto por el que se regula la contabilización de consumos individuales”

---

control de temperatura, deberá **instalarse** para ajustar el **consumo energético** a las necesidades reales. Es aconsejable la colocación de un sistema de control de temperatura general del local o vivienda mediante válvulas de 3 o 4 vías y válvula de presión diferencial o de equilibrado hidráulico, y en la medida de lo posible un **control individualizado** mediante **válvula termostática** o **termostato ambiente** en cada uno de los huecos habitables, optimizando así la demanda energética.

A la hora de realizar estas actuaciones, deberá comprobarse que la **instalación general** dispone de los sistemas adecuados de **regulación** y **equilibrado** capaces de admitir las variaciones en la demanda térmica del conjunto de instalaciones individuales, en caso de no existir deberán incorporarse al sistema.

## INSTALACIONES ANTERIORES A JULIO DE 1984

Por otro lado, el resto de las edificaciones con instalaciones térmicas de calor y/o frío centralizadas, proyectadas y/o ejecutadas con anterioridad a la fecha indicada en el párrafo anterior, en las cuales la problemática puede ser diversa según el sistema utilizado para su instalación.

- Si la instalación fuera por **anillos** o **circuitos independientes** para cada vivienda o local, la solución ideal sería localizar el **punto de acceso al local o vivienda** y realizar las actuaciones señaladas en el punto anterior.
- Si la instalación fuera por **columnas de radiador**, la más típica en nuestro país hasta la década de los 80, las acciones a tomar serían muy variadas y debieran ser estudiadas de acuerdo con la realidad de cada instalación.

Según a la época de montaje, será diferente el tipo de materiales empleados en su ejecución, si bien

---

“También se pretenden establecer las obligaciones relativas a la información sobre la facturación y el coste de acceso a la información sobre medición y facturación”

---

para la mayoría de las **canalizaciones** utilizadas su vida útil estimada es de **50 años**, comprobando que muchas de estas instalaciones están próximas al fin teórico de su vida útil, y otras muchas ya lo han **superado**, es por ello que debemos tener en cuenta la **antigüedad** de la **instalación** a la hora de definir cuál es el sistema de control de consumo más adecuado en cada caso.

Entiendo que sería aconsejable marcar de forma estimada una antigüedad como punto de inflexión para diferenciar las actuaciones a realizar. Personalmente me inclinaría por fijar esta **antigüedad en 35 años**, dado que es la época en que aumentan las actuaciones en la reparación de canalizaciones, siempre dependiendo de la calidad del mantenimiento al que han sido sometidas y que se haya evitado las mezclas de materiales diferentes al originario.

## REPARTIDORES DE COSTE

Los **repartidores de coste**, a diferencia de los **contadores de energía**, no miden la energía consumida por cada aparato, sino que facilitan en función de su lectura un **reparto más o menos equitativo** del consumo energético realizado en la globalidad de la instalación térmica.

Es por ello que se debe tener especial cuidado, no solo en el montaje sobre el radiador, sino a la hora de **introducir** los valores de emisión en el **programa de cálculo** que soporta las lecturas. No será correcto el reparto de costes si los valores de emi-

¿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

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

Estas observaciones no debieran ser causa de problemas si realmente nos dejamos aconsejar e instalar los equipos por auténticos **profesionales**, que no solamente nos van a **asesorar**, instalar y mantener la instalación durante su vida útil, sino que además van a dar solución pronta a cuantas anomalías o dificultades observen.

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

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

Debe tenerse en cuenta, que no tendría ningún sentido colocar estos sistemas de control, si no pudiéramos actuar sobre el sistema de emisión, ajustándolo a nuestras **necesidades**, y de esta manera optimizar el consumo generado.

Es por ello que a nivel de vivienda o local deberemos disponer de un **sistema de control de temperatura tanto global como individual**.

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

optimizando la demanda energética del local.

## INSTALACIONES DE CONTADOR DE ENERGÍA

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

La utilización de cualquiera de los elementos auxiliares señalados provoca **anomalías** de funcionamiento en el conjunto de la **instalación centralizada** por variación del caudal necesario, más o menos importante en función de la época del año y de la demanda o no de un número significativo de usuarios.

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

En los últimos borradores conocidos del actual **R.D. 56/2016**, se indicaba la necesidad de colocar válvula de equilibrado dinámico, de presión diferencial o bombas con variación de velocidad, entre otras. Estas y otras medidas son las que debieran ser **propuestas** por un **instalador/mantenedor** responsable para facilitar el correcto funcionamiento de la instalación a satisfacción de los usuarios.

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

## SUGERENCIAS AL PROYECTO

Aun cuando en este artículo nos referimos de forma directa a las **instalaciones térmicas de producción y distribución de calor**, por ser las más generalizadas en nuestro entorno y con estándares muy similares de ejecución, no debemos olvidarnos de las **instalaciones térmicas de producción y distribución de frío**, las cuales también deben disponer de sistemas de control de costes individualizados, si bien este tipo de instalaciones debe analizarse de forma individualizada para dar la solución más acertada en cada circunstancia.

Por otro lado, mediante este **proyecto de Real Decreto**, también se pretenden establecer las obligaciones relativas a la información sobre la **facturación** y el **coste de acceso a la información sobre medición y facturación**, tal y como determina la Directiva 2012/27/UE en los artículos 10 y 11.

Habrà que esperar a una mayor definición para poder determinar la forma de materializarse esta información, que entiendo, debe pasar por ser fácilmente **entendible** por el **usuario** y además contener toda la **información** relativa a su instalación térmica.

Sería muy interesante que al menos se especifique el periodo de **lectura**, las **lecturas anterior y actual** expresada en kW, los kW consumidos, el importe por kW y el **importe total**.

Igualmente sería muy aconsejable que **anualmente** se le remitiese al **usuario**, a la vista de su consumo, un informe de **sugerencias** para mejorar su confort y disminuir su consumo energético.

El tiempo nos dirà cuando, en qué condiciones y con qué plazos de ejecución pasarán las instalaciones centralizadas a tener una distribución del gasto individualizado ●



## ¿Qué soluciones son posibles?

1.- Para instalaciones de **menos de 35 años**, una solución posible pasa por el control individualizado de cada elemento de emisión -radiador, superficie radiante, etc.- utilizando **repartidores de coste**. Si se hubieran detectado deterioros importantes en las canalizaciones, sería conveniente actuar como señalamos en el punto siguiente.

2.- En el caso de las instalaciones de **más de 35 años**, sería muy aconsejable **sustituir** las redes de distribución, realizando **distribución** por anillos o circuitos independientes para cada vivienda o local. Realizando el sistema de control de temperatura y consumos individualizados tal como indicábamos anteriormente. Este tipo de actuaciones son más **costosas** que las indicadas en el punto anterior, pero nos aseguran una mayor **durabilidad de la instalación**, y mayor eficacia y eficiencia del sistema térmico.

De estos dos tipos de instalaciones, las más comunes, las primeras no conllevan más dificultades, si bien la problemática en las segundas es más compleja.



---

NOS INTERESA

---

## **Administración de comunidades de propietarios en Shenzhen -China-**

Hacia más de dos décadas que no volvía a China, y he podido vivir, de primera mano, cómo ha evolucionado no solo la economía china -un régimen comunista inmerso en una realidad capitalista- sino, además, qué le ha supuesto ser el segundo país del mundo con más millonarios -un millón de millonarios-, superando ya sus ciudades a las estadounidenses en dicha faceta. La mejor definición que podemos realizar de nuestra profesión, en un mundo tan lejano y a veces injustamente menospreciado, es impresionante y real.

---

PEPE GUTIÉRREZ  
Administrador de Fincas

Quien visita ciudades turísticas como **Pe-kin** y **Shanghái** solo puede percibir la necesidad de que tanta **gente** viva en algún lugar, y en sus **ciudades satélites** tienen la respuesta. Pero al visitar la zona del **Sur de China** en la provincia de **Cantón**, te encontrarás con el **Silicón Valley** chino, con más de 10 millones de habitantes, que hasta hace poco se dedicaban al cultivo de **arroz** y se ha convertido en la zona de fabricación mas importante del mundo en el ámbito **tecnológico**, la zona de **servicios financieros**, el comercio, el transporte y como bien refleja **Wikipedia**, “como uno de los mejores del mundo con 26 edificios de mas de 200 metros de altura”. Ni que decir tiene que junto a ella nos encontraremos otras ciudades colindantes con características muy similares, y que también tuvimos la oportunidad de visitar.

Se trata de la zona con mayor **densidad de población** de toda China, y si a eso le sumamos los más ricos del país, tenemos el resultado, para nuestra profesión, digno de mención. Las comunidades que tuve la ocasión de visitar tenían una media de **2.500 viviendas** con una cuota mensual media de comunidad que rondaba los **600 €** para un apartamento medio de **200 m<sup>2</sup>**. No se equivoque, sí estamos hablando de China, pero no de la China que conocíamos antes.

## CONFLUENCIA DE NUEVAS TECNOLOGÍAS

Primer consejo: para visitar este espectacular escaparate para el Administrador de Fincas, lo mejor es hacerlo a través de **Hong Kong**, donde no tendrás que hacer largos trámites y caros para el **visado**, ya que desde Hong Kong, y por un máximo de 72 horas, puedes conseguir en la frontera un visado de **tránsito** que es mas que suficiente para visitar la zona. No olvides descargarte, antes de salir de Hong Kong, su red social **Wechat**, ya que tanto **Whatsapp** como otras redes sociales no funcionarán en territorio chino, creándonos una situación de “vacío” tecnológico en los visitantes.

Tuve la oportunidad, gracias a una empresa de ad-



ministración de comunidades australiana -Smarter Communities-, de conocer varias empresas chinas de administración de comunidades con menos de 20 años de vida, mas de **5.000 empleados** y una **cartera de comunidades** de unas **1.500**, que suponen unos **2 millones de unidades/viviendas**, especializándose todas las visitadas en residencial.

## ESTRATEGIA ONNICANAL

Podemos leer, en revistas y libros especializados de tecnología, que la **confluencia** de las **nuevas tecnologías** posibilita el modelo basado en: Big Data, Cloud, Inteligencia Artificial, Internet de las cosas, API, Omnicanalidad o Seguridad son la solución para hacer frente a un **futuro disruptivo, incierto y cambiante** como el actual, y sobre la base de ese conocimiento, construir un **nuevo modelo organizativo**.

He hecho esa mención tecnológica para entender que todos los profesionales de la zona de **Shenzhen**, con los que tuve la oportunidad de hablar, tenían un ídolo-héroe llamado **Jack Ma**, el propietario y creador del Grupo Alibaba, que en la actualidad genera más negocio que Ebay y Amazon juntos. Creada hace menos de 20 años -1999- es uno de los 20 sitios web mas visitados del mundo -en España Aliexpress- y con 1.000 millones de productos.

Con esa premisa tecnológica se puede entender que todas las empresas de administración de comunidades en la zona, son jóvenes -todas con menos de 20-30 años-, **modernas, tecnológicamente muy avanzadas y comercialmente muy agresivas** en

un mercado hipercompetitivo y con cifras de negocio y comunidades de mas de 2.000 viviendas en cada caso.

Al mostrarnos sus oficinas podríamos decir que predomina, y de ello se sienten muy orgullosos, sus desarrollos tecnológicos, fruto del cual su crecimiento astronómico y su **rentabilidad** en un negocio donde lo que menos deja, en la actualidad, es justamente administrar, y que gracias a la tecnología han conseguido la máxima eficiencia. Se han basado en una **Estrategia Omnicanal**, con el **cliente** en el **centro del negocio** y más todavía **sus datos**, en una vida hiperconectada 24x7. Nos encontramos ante un cambio de paradigma en nuestra profesión, donde el cliente ahora es el centro del negocio, no el edificio ni la vivienda, y a quien se le ofrece todo tipo de **servicio/artículo**, ya que como bien me decía uno de los administradores, “si el cliente confía en su administrador, también lo hace en los servicios y productos que este le ofrece”.

En cada caso y empresa su **plataforma digital** es el proyecto técnico más **importante** y pasa casi desapercibido una vez creado y puesto en marcha, al igual que en la mayoría de organizaciones de todo el mundo, lo que les ha permitido convertirse en los primeros que ponen en práctica su utilización en **nuestro sector**, con un índice de satisfacción muy alto, tanto a nivel interno, como como de proveedores y clientes, todo ello como producto de un cambio profundo en la mentalidad empresarial, para **convertir el dato en el principal activo de la empresa** y su explotación en la mayor prioridad, algo que en **España** vemos como **terceras empresas** externas al mundo de la administración de fincas se han anticipado y apropiado de dichos datos con una visión de **negocio contraria a nuestros intereses profesionales y comerciales**.

Sus oficinas centrales se parecen más a un centro aeroespacial en el momento de lanzamiento de un satélite, por su fisionomía de grandes pantallas en un espacio abierto, donde aceleran el cambio y

mejoran la experiencia del cliente y empleado con grandes **cuadros de mando** -Dash board- donde se visualiza, de forma **global** pero a su vez centrada en cada aspecto, toda la información de la empresa, sus clientes y proveedores **ontime** y **online**.

## DATOS Y MODELOS PREDICTIVOS

Las decisiones las toman todas basadas en **datos** y **modelos predictivos**, lo que facilita hasta niveles impensables la toma de decisiones y por ello reitero que su mejor escaparate son esos enormes **cuadros de mando-pantallas** que dominan sus oficinas centrales y la atención constante de sus **analistas de datos** al servicio de los administradores.

Su segunda característica, tanto en sus oficinas como en las propias comunidades, son la utilización y proliferación del uso de **APP del administrador**, para casi todo, de forma que crean constantemente APP para hacer la vida más fácil al cliente/empleado/proveedor, convirtiendo dicha **carrera tecnológica** como su elemento **diferenciador** con la competencia. Toda la gestión es posible hacerla a través de sus propias APP, desde llamar al ascensor, abrir puertas, reservar espacios, seguridad y como no ir al supermercado del edificio sin ningún empleado -auto servicio- en su interior, y donde el cliente compra los productos de primera necesidad pagando con su móvil y generando ingresos muy cuantiosos para el administrador.

Hay que decir que las **cuotas de comunidad**, pese a ser **elevadas**, no se pueden incrementar, al estar **limitado su incremento** por ley como control del IPC, y por ello se propicia, más todavía, la utilización de la **tecnología** para mejorar la **eficiencia**, utilizando como medida para el ello la generación anual de **presupuesto base cero**, para evitar vicios, repeticiones y obsolescencia, y poder recalcular, en cada momento, la realidad de **gasto necesario**, teniendo en cuenta que ellos mismos son una organización **base cero**.

## EL FUTURO PROFESIONAL, EN EL PRESENTE

Se nota, en la visita a las oficinas, que predomina una edad media inferior a los **30 años** de profesionales que en ellas trabajan, y que en su gran mayoría desarrollan sus tareas **fuera de la oficina**, en las propias comunidades, en lo que se denomina escala 1/1 para conocer realmente lo que esta ocurriendo, y siempre apoyados por sus APP, que le dan **movilidad** y **conectividad** en cualquier lugar y en cualquier momento, y no me estoy refiriendo al uso del **correo electrónico** -que está descendiendo-, ni las **páginas web** - que están en desuso-, sino, entre otras medidas, utilizando sus redes sociales conectadas a sus aplicativos.

Igualmente contrasta la existencia de mucho **más personal** de mantenimiento/limpieza al que estamos habituados en nuestras comunidades, dando la sensación de que antes de caer un papel al suelo, alguien lo está ya recogiendo. El césped cortado y mantenido milimétricamente, al igual que todas las instalaciones y un servicio de seguridad en las

entradas, haciendo rondas y utilizando **drones** para el control de las zonas más amplias, denotan el nivel de servicio que se ofrece a sus residentes.

En un mundo de contrastes, como no podía ser de otra forma, no entendemos que, con ese orden, limpieza y pulcritud, las zonas donde se alojan los **transformadores** eléctricos, y centros de control, todas sus puertas tengan un murete móvil o fijo para impedir la entrada de ratas.

A la vista de lo que yo denominaría **“el futuro de nuestra profesión, en el presente”**, no se trata de volvernos modernos, se trata de actualizarnos al igual que hacemos de forma habitual con nuestros ordenadores y apps del móvil, para no quedarnos **obsoletos** y convertirnos en los **dinosaurios de la profesión**.

Haber tenido la oportunidad de ver y vivir esta experiencia tecnológica aplicada a la administración de fincas, supone un momento de magia al servicio del Administrador y como predicción hacia dónde debemos ir y cuanto antes. **No perdamos la oportunidad** ●

### 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

# Rehabilitación y seguros

**El Administrador de Fincas colegiado tiene el deber y la obligación de informar a sus administrados de las obligaciones legales, normativas y responsabilidades en las que se puede incurrir cuando la Comunidad de Propietarios decide acometer cualquier tipo de obra.**

**JOSÉ SILVA, ALEJANDRO MARÍN, JORDI FERRER, -UTE.**

**P**or otro lado será considerado **promotor** cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, **decide, impulsa, programa y financia**, con recursos propios o ajenos, las **obras de edificación** para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. - Artículo 9 de la Ley de Ordenación de la Edificación LOE-

La **comunidad de propietarios, por tanto, actúa como promotora asumiendo, por ello, una responsabilidad de daños propios y a terceros de forma directa y solidaria**, junto a todos los intervinientes, que los **seguros multirriesgo** habituales **excluyen** cuando tienen el origen en una **reforma** o **rehabilitación**. Excepcionalmente algunas pólizas de seguro amparan los daños a terceros por obras citadas como “menores”, sin concretar el criterio para conocer cuáles tienen tal consideración.

También responderá de forma **subsidiaria frente a un tercero** perjudicado cuando, aún habiéndose declarado la responsabilidad directa del causante del daño, éste resultara insolvente.

## RESPONSABILIDAD Y GARANTÍAS

La **Ley de Ordenación de la Edificación** establece las **responsabilidades** y **garantías** así como los plazos de prescripción de las acciones, que afectan a los agentes intervinientes en el proceso. Las **personas físicas** o **jurídicas** sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, que intervienen en el proceso de edificación, **responderán** frente a los **propietarios** de los siguientes daños materiales ocasionados:

- Durante **10 años**, de daños materiales causados en el edificio por **vicios** o **defectos** que sean o afecten a los **elementos estructurales**.
- Durante **3 años**, de los daños materiales causados por vicios o defectos en **elementos constructivos** o **instalaciones** que incumplan las condiciones de habitabilidad.
- Durante **1 año**, daños causados por vicios o defectos de **ejecución** que afecten a elementos de **terminación** o acabado de las **obras**.

A la vista de las estadísticas de  **siniestralidad** en el sector de la construcción y la falta de cobertura en las pólizas multirriesgo, se **diseñó especialmente para el CGCAFE** un producto que resulta necesario, de alguna otra forma, para garantizar las consecuencias económicas de los daños materiales imprevistos que sufran toda clase de obras de **rehabilitación** o **reforma**, en su concepto más amplio, durante su ejecución y durante el período de mantenimiento o garantía -aquellos vicios ocultos durante la ejecución, por ejemplo sustituir la caldera central en los meses de junio-julio y cuando se enciende en noviembre se detectan



fugas-, y que los Administradores de Fincas colegiados aconsejen suscribir seguro “Todo Riesgo Rehabilitación”, que dé respuesta a los riesgos derivados de los trabajos, especialmente aquellos que afectan a la **estructura del edificio** -obras mayores con proyecto, instalación de ascensores, pintura de fachada, patio, montaje y desmontaje de bajantes, canalones, pequeñas reparaciones y mantenimiento, etc.- y a los **elementos pre-existent**s sobre los que se trabaja, con sublímite hasta 1.000.000 euros.

## CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN, DOS CONCEPTOS DISTINTOS

Hay que distinguir las obras de **conservación** de

las de **rehabilitación**. Las primeras están destinadas a mantener el edificio en perfecto uso y a corregir sus deterioros, sin embargo, las de rehabilitación permiten la **remodelación** del edificio y su adaptación estructural, funcional o habitabilidad. Estas pueden ser necesarias para la adecuación estructural o para la adecuación funcional. Se trata de evitar su **deterioro progresivo**.

Las obras de rehabilitación en **elementos comunes** suelen realizarse para mejorar las instalaciones, **consumo energético**, ventilación, **accesibilidad** o mejora de la distribución de manera que mejore la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética. Para comprender lo que entendemos por obras de rehabilitación en los elementos comunes no es suficiente con hacer referencia al artículo 10 de la LPH –necesarias-, y obras de mejora del artículo 17 de la misma Ley

---

“La comunidad de propietarios, por tanto, actúa como promotora asumiendo, por ello, una responsabilidad de daños propios y a terceros de forma directa y solidaria”

---

de Propiedad Horizontal . La **remodelación** de un edificio, adecuación estructural -garantizar su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez-; **adecuación funcional** -accesos, estanqueidad, aislamiento térmico, redes generales de servicios etc.-; o **adecuación de habitabilidad** -condiciones mínimas para su uso conforme a su destino, medidas de ahorro de energía o de eliminación de barreras arquitectónicas y la ampliación del espacio habitable-.

En esencia son obras dirigidas a cumplir los **requisitos** básicos que a toda edificación obliga la **Ley de Ordenación de la Edificación** -LOE-, y busca promover la realización de **medidas de ahorro y eficiencia** sobre la envolvente y las instalaciones térmicas de los edificios existentes de uso residencial y la incorporación de energías renovables - biomasa y geotérmica, principalmente-

## ¿CUÁLES SON LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN?

**La sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas y otros suministros ¿se pueden considerar obras de rehabilitación?** Puede afirmarse que sí, por ejemplo, las que busquen la adecuación a la normativa reglamentaria, como puede ser el **reglamento de baja tensión o código técnico de la edificación**, entre otros.

**¿La sustitución de aparatos de aire acondicio-**

**nado?** También, si ha sido sustituida una previa obsoleta por otros equipos de alto rendimiento y eficiencia energética tipo A-B.

**¿La instalación de un ascensor o rampa?** También será considerada rehabilitación, salvo aquellos trabajos meramente estéticos.

**¿Cómo tributan las obras realizadas por la compañía de seguros?** Tributarán al 21 % cuando la aseguradora sea la destinataria de las reparaciones y así conste en las facturas. Sin embargo, si la Comunidad de Propietarios contrata directamente con la empresa reparadora la factura llevará el **10% de IVA**.

A efectos del seguro, **¿qué importe debe figurar como coste total del proyecto de rehabilitación?** La cuantía total que soporte el promotor -la Comunidad de Propietarios-, como consecuencia de las entregas de bienes y prestaciones de servicios que se deriven de la rehabilitación, incluidos costes técnicos, licencia de obras y el IVA. Es lo que se denomina **Suma Asegurada**.

El programa de seguros todo riesgo daños materiales diseñado por la UTE -Ferrer&Ojeda, José Silva, Brokalia- abarca aquellos menoscabos **convencionales**, los **de la naturaleza** y los **de ejecución**, que tengan su causa en un **hecho accidental**, imprevisible y sobrevenido súbitamente, por ejemplo incendio, rayo, explosión, terremoto, inundación, tempestad, lluvia, colisiones, desplome de grúas, desprendimiento de tierras, daños malintencionados, robo, errores de diseño, defectos de materiales o de mano de obra. También aquellos que provengan de un **vicio oculto**, por ejemplo la fuga de calderas instaladas.

Sin olvidarnos de otras **coberturas adicionales** necesarias como los bienes preexistentes, la remoción de escombros, huelgas, motines, actos político-sociales, horas extraordinarias, trabajo nocturno, honorarios de profesionales, el propio error en la ejecución y materiales o mano de obra defectuosa, la **responsabilidad civil como Promotor**, conside-

“Las indemnizaciones se efectuarán a Valor de Reposición, tanto para las obras que sean de reformas y mejoras -no estructurales-, como de rehabilitación -donde se vea afectada la estructura-”

rando como terceros a los copropietarios. Los daños a **colindantes** y **conducciones subterráneas**.

Las indemnizaciones se efectuarán a **Valor de Reposición**, tanto para las obras que sean de **Reformas y Mejoras** -no estructurales-, como de **Rehabilitación** -donde se vea afectada la estructura-

Es un **seguro especial** y por tanto, además de lo mencionado, también incorpora una cobertura de reparación del propio error, el defecto de materiales y la mano de obra defectuosa, causas de exclusión comunes en cualquier otro seguro.

Como precios orientativos, para los seguros en edificios de Administradores de Fincas colegiados, para una obra de 200.000 €: 212,30 € hasta una duración de cinco meses. Los Administradores de Fincas colegiados, además de la ventaja del precio, obtienen una ventaja como **asesores** de las comunidades de propietarios, porque se evita tener que **verificar**, en cada uno de los demás proyectos, las condiciones generales, las exclusiones y dispone de la confianza y seguridad del diseño hecho por profesionales ●

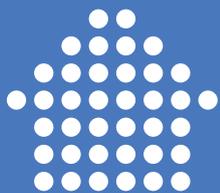
NOTA: **José Silva, Alejandro Marín, Jordi Ferrer, forman la UTE que asesora al CGCAFE en el área de seguros. [www.seguroscgcafe.com](http://www.seguroscgcafe.com)**

Gas Natural      Electricidad      Gasóleo y Propano

**gashogar**  
Comercializadora Integral de Energía  
900 10 20 45

Empresa Certificada ISO 9001:2015 con el número E5077682-1

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



# Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

---

## ARRENDAMIENTOS URBANOS

---

### ¿Quién paga el IBI de las viviendas que la Administración arrienda a personas con pocos recursos?

Las viviendas protegidas, por definición, son aquellas destinadas a personas con pocos recursos económicos, a personas que en muchos casos no pueden acceder al mercado de las viviendas libres. Este dato es especialmente significativo en el caso de las viviendas protegidas arrendadas por la Administración.

---

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

**R**especto a estas viviendas, la cuestión que plantea la entrada de hoy es: ¿Quién debe pagar el IBI de las viviendas protegidas, propiedad de la Administración, alquiladas a personas con bajos recursos económicos?

Antes de contestar a la pregunta resulta de sumo interés, a efectos **comparativos**, tener presente lo que ocurre si el **arrendador** no fuese la Administración, es decir, si fuese un **particular**. En tal caso, la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU- permite que en el contrato de arrendamiento se **pacte** que el IBI pueda ser trasladado al **inquilino**, de forma que su **impago** pueda dar lugar al **desahucio** de la vivienda. No se trata de que se traslade la condición de sujeto pasivo del impuesto, que seguirá siendo el propietario de la vivienda, sino de que este propietario pueda reclamar al arrendatario su pago como cualquier otro concepto que se pacte en el contrato de arrendamiento. Por tanto, **si nada se pacta en el contrato no cabe tal repercusión**. Sobre esta cuestión no me extiendo más para no hacer eterna la entrada.

En definitiva, el dato que conviene retener es que en los contratos de arrendamiento en los que **el arrendador no es una Administración** el traslado del pago del IBI depende de lo que las partes hayan **pactado en el contrato**.

## REPERCUSIÓN OBLIGATORIA

Seguro que en este momento algún lector se estará planteando que no tiene mayor interés continuar con la lectura porque si la LAU establece tal regulación, la misma es plenamente aplicable a las **viviendas protegidas** propiedad de la Administración por ser una cuestión **civil**. Pero, lo cierto es que este argumento cae ante la regulación establecida por el **artículo 63 de la Ley de Haciendas Locales** que a estos efectos tiene el carácter de ley especial, lo que supone su aplicación **preferente**.

El artículo 63 de la Ley de Haciendas Locales trans-



crito establece la **repercusión** del IBI a quienes hagan uso mediante contraprestación, en este caso los **arrendatarios**, de los bienes demaniales o patrimoniales propiedad de la Administración.

Lo relevante del artículo a los efectos que hoy nos interesan, es que la repercusión del **IBI** no se configura como **potestativa**, a diferencia de lo que ocurre en la LAU, sino como **obligatoria**. Esta es la única forma de interpretar el término “repercutirán”. Como puede apreciarse no se utiliza el de “podrán repercutir”.

Para el correcto entendimiento de tal diferencia resulta de interés tener en cuenta la redacción del artículo 63 LHL existente hasta el **31 de diciembre de 2007**, momento en que se introdujo la **redacción actual**. El cambio se produjo por la **Ley 16/2007**, de 4 julio, de **reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea**, con vigencia a partir del 1 de enero de 2008:

“Artículo 63. Sujeto pasivo

1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.
2. **Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común. Los ayuntamientos repercutirán la totalidad de la cuota líquida del impuesto en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos del impuesto, hagan uso mediante contraprestación de**

### **sus bienes demaniales o patrimoniales.**

Asimismo, el sustituto del contribuyente podrá repercutir sobre los demás concesionarios la parte de la cuota líquida que les corresponda en proporción a los cánones que deban satisfacer cada uno de ellos”

Como puede apreciarse, las **diferencias** entre la redacción vigente hasta el 31 de diciembre de 2007 y la actual son **notables**.

Como regla general se establecía la configuración de la **repercusión de la carga soportada** -IBI- como potestad no como obligación. Repercusión que se debía producir, en su caso, conforme a las normas de derecho común, lo que remitía a la regulación de la LAU. Como regla especial se establecía la obligación de repercusión por parte de los Ayuntamientos a quienes usasen mediante **contraprestación** de sus bienes demaniales o patrimoniales -arrendatarios-. Nótese que la obligación de repercusión se circunscribía a los ayuntamientos, no afectando a las demás administraciones públicas que se regirían por la regla general.

## **¿Y SI EL ARRENDATARIO NO PAGA?**

En consecuencia, de acuerdo al artículo 63 LHL, las **administraciones públicas** están **obligadas** a **repercutir** el IBI en los **arrendatarios** de viviendas protegidas.

Al respecto debe tenerse en cuenta que se trata de una **obligación “ex lege”** para la Administración, es decir, un **mandato** del legislador al arrendador Administración Pública que no tiene **relación** con la existencia de un **pacto** entre arrendador-Administración Pública-y el arrendatario. En el pacto arrendador-arrendatario la relación se establece entre ambos al margen de la existencia de un mandato legal.

No obstante, a pesar de ser una obligación legal algunas normas administrativas han reiterado tal mandato; es el caso de la **Orden OBR/5/2012, de 22 de octubre, por la que se regula el procedimiento para la adjudicación de viviendas protegidas cuya pro-**

**iedad pertenezca a la Comunidad Autónoma de Cantabria**, en la que en el modelo de contrato consta la siguiente cláusula séptima:

“El arrendatario/a asume la obligación de pago del Impuesto sobre bienes inmuebles correspondiente a los ejercicios... y siguientes, y mientras se mantenga vigente el presente contrato, incluidas sus prorrogas, en su caso”.

## **QUIÉN REPERCUTE EL IBI**

Es importante no perder de vista que la obligación de repercusión para la Administración y, por tanto, la obligación que tiene el arrendatario de soportar tal repercusión, no le convierte en **sujeto pasivo del IBI**, el cual seguirá **recayendo** en la persona del **propietario arrendador**. Esta diferenciación tiene importancia de cara, sobre todo, al potencial **incumplimiento** en el **pago del impuesto**; en tal caso, se derivarán unos **intereses, recargos** y **sanciones** a los que deberá hacer frente en exclusiva el **propietario arrendador**, sin que pueda repercutirlos al arrendatario. Es más, entiendo que en caso de impago del IBI por parte del propietario arrendador no cabrá repercusión alguna al arrendatario.

Antes de continuar me parece relevante hacer un aparte para definir con claridad a qué **sujetos** se les aplica la **obligación** de repercutir el IBI a sus arrendatarios de viviendas. La regulación actual de la LHL la limita a “las Administraciones Públicas y los entes u organismos a que se refiere el apartado anterior”.

Es claro que tal obligación afecta a las administraciones públicas y a todos aquellos entes **calificables** como **entes de derecho público**. La duda se me plantea respecto a las sociedades mercantiles de capital público que se constituyen en instrumento para la ejecución de la **política de vivienda** por parte de las distintas administraciones públicas. A mi juicio, la obligación de repercusión **no será aplicable** a tales **sociedades** que, a estos efectos, actúan como un **particular**.

## EXCEPCIONES PARA LA REPERCUSIÓN

Los lectores que hayan llegado hasta este punto seguro que se estarán preguntando si existe alguna **posibilidad de excepcionar tal obligación de repercusión** dada su presumible “injusticia”. Recordemos que las viviendas protegidas arrendadas por la Administración lo son a personas con pocos recursos económicos.

Existe tal posibilidad, pero para ellos es necesario que otra **norma con rango de Ley excepcione** expresamente tal obligación respecto a los arrendatarios de viviendas protegidas. Esto es lo que ha hecho la **Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida**.

Y su contenido en el Artículo 2: Reducción por importe equivalente a la cuantía de la repercusión obligatoria del Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda y anejos, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid efectuará una reducción por importe equivalente al cien por ciento de la cuantía repercutida en concepto de cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como de la parte proporcional de la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido en los casos en que el Impuesto de Bienes Inmuebles forme parte de la base imponible del mismo, que corresponda abonar a los arrendatarios de sus viviendas y anejos, extendiéndose a las cuantías no prescritas conforme al artículo 1966 del Código Civil”

En consecuencia, en la **Comunidad de Madrid** los **arrendatarios** de las viviendas arrendadas por la **Agencia de Vivienda Social** no tendrán que soportar la repercusión del IBI, pero esto solo afecta a las viviendas arrendadas por tal Agencia, no a las viviendas arrendadas por el resto de administraciones y entes.

Y, ¿cuál es la situación en el resto de **Comunidades Autónomas y Administraciones Locales**? Pues que tales administraciones y entes públicos están obligados a repercutir el IBI a sus arrendatarios.



## Ley de Haciendas Locales

**Artículo 63.** Sujeto pasivo -del IBI-:

1.- Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

...

2.- Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común.

**Las Administraciones Públicas y los entes u organismos a que se refiere el apartado anterior repercutirán la parte de la cuota líquida del impuesto que corresponda en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales, los cuales estarán obligados a soportar la repercusión.**

A tal efecto la cuota repercutible se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie utilizada y a la construcción directamente vinculada a cada arrendatario o cesionario del derecho de uso”.

ALBACETE Y CUENCA

Unidos por la accesibilidad



Más de 80 personas han asistido a las III Jornadas Técnicas-Jurídicas sobre accesibilidad celebradas en Albacete, organizadas por el **Colegio Oficial** de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca. La presidenta de la entidad, **Llanos Játiva**, ha destacado el éxito de participación, reconociendo muy especialmente la participación de **Marcelino Escobar**, presidente de COCEMFE Albacete. y valoró muy positivamente “la implicación de los Administradores de Fincas colegiados en asuntos tan importante como la accesibilidad”.

Bajo el lema “**Unidos para la accesibilidad**”, el evento, celebrado en la sede del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Albacete, ha contado con ponentes como **César Monsalve**, presidente de la Audiencia Provincial de Albacete; **César Mínguez**, arquitecto técnico del Ayuntamiento de Albacete; **Carmen Real Tomás**,

del Colegio de Arquitectos; **Jaime Pascual de Santa Olaya**, de Inarqe; o **Pedro Ortiz**, abogado especialista en propiedad horizontal. También han asistido, en representación del Gobierno de Castilla-La Mancha, el director provincial de Fomento, **César López Ballesteros**, y en representación del Ayuntamiento de Albacete, el concejal de Urbanismo, **Juan Francisco Jerez**.

ALICANTE

Curso de actualización

El año 2017 finalizó con el “**Curso de Actualización 2017**”, con variadas innovaciones en cuanto **al formato** y emisión del mismo. En ediciones anteriores, el curso se desarrollaba durante cinco semanas, pasando a impartirse ahora en un solo día, más intenso pero también más beneficioso para los compañeros que se tienen que trasladar de diferentes puntos de la provincia. La asistencia ha sido superior a otras ediciones, viéndose incrementada por la razón de que se ha emitido **online a todo aquél que ha estado interesado**. El curso fue patrocinado por la empresa **Sytelux**. lo que derivó en un importante ahorro en el precio de inscripción, novedad, también, en el aspecto económico para esta edición del curso al ser “**gratuito**” para los noveles.

En el Curso se impartieron una serie de materias que fueron impartidas por los **Asesores Jurídicos del Colegio de Alicante**.

ARAGÓN

Ayudas a la rehabilitación



El Colegio de Aragón ha celebrado, en su sede colegial, la jornada formativa “**Ayudas a la Rehabilitación – Convocatoria 2017**,” a cargo de **Elvira López** y **Ana Maorad**, de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, con un gran éxito de participación. Durante la misma se explicaron las diferentes líneas de actuación, obras subvencionables, requisitos y plazos para acceder a estas ayudas. La jornada se difundió en **streaming** para que aquellos colegiados que no pudieron asistir tuvieran la posibilidad de seguirla en **directo**.

Sala de Juntas Manuel Roberto

Coincidiendo con la última Junta de Gobierno del año se hizo oficial el nombramiento de la **Sala de**

# ¡El artista eres tú!

*Nosotros:*

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

*¿Hacemos equipo?*

⊕ info

☎ 93 295 63 20

✉ desarrollo.comercial@mussap.com

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

 **mussap** seguros

entrepersonas

## NOTICIAS COLEGIALES

**Juntas del Colegio** que llevará el nombre de **Manuel Roberto**, como homenaje y reconocimiento a todo el trabajo que hizo por los Administradores de Fincas Colegiados.

### BALEARES

## Convenio con Gesmediación



**CAFBaleares** ha firmado un Convenio con el equipo profesional de **GesMediación**, al objeto de tener su apoyo y asesoramiento en materia de Mediación y potenciar, de este modo, el nuevo servicio de **Mediación denominado MediAfbal** y que el Colegio inauguró el pasado 01 de enero. GesMediación aportará **experiencia** y los primeros años todos los procedimientos de mediación que se lleven a cabo en **MediAfbal**, serán impartidos en co-mediación con un integrante de su equipo profesional.

### Protección de datos

Se ha celebrado, en la sede colegial, una charla informativa sobre el **Reglamento General de Protección de Datos (RGPD)**, que sustituye a la actual normativa

vigente y que se aplica a partir del **25 de mayo de 2018**. La charla fue patrocinada íntegramente por la **Consultora Conversia** e impartida por **Joaquim Llovetras Aulet**, consultor Experto de Conversia Consulting Group y el director nacional del Canal de Administradores de Fincas de Conversia, **Joan Rodríguez Bermudo**. La conferencia pudo ser seguida mediante video-streaming para todos los colegiados de Menorca, Ibiza y Formenera.

### BARCELONA Y LÉRIDA

## Servicios energéticos



**Iberdrola** y el Col·legi d'Administradors de Finques Barcelona-Lleida han firmado un acuerdo marco para el suministro de **productos y servicios energéticos** con condiciones preferentes de contratación, así como facilitar la gestión y tramitación de los correspondientes contrataciones. El convenio, que tendrá un año de duración con posibilidad de renovación, ha sido suscrito en la sede del Col·legi por su presidente, **Enrique Vendrell**, y por el delegado Comercial de Iberdrola en Catalunya, **Valentín Viejo**.

Para la rúbrica de este acuerdo ha primado la atención directa a los colegiados y el haber ofrecido diversas modalidades de **contratación**, siempre adaptadas a cada tipo de **cliente** y la situación del mercado para ofrecer la mejor **oferta** en el momento de la contratación.

Gracias a este nuevo acuerdo, **Iberdrola** pone a disposición de los miembros del Col·legi un tratamiento comercial diferencial mediante un servicio de **atención permanente** a través del que canalizar todas las gestiones comerciales e incidencias. El convenio suscrito también contempla la posibilidad de que los colegiados contraten, con condiciones ventajosas, soluciones integrales asociadas a **productos energéticos** a precios competitivos.

Asimismo, **Iberdrola** facilitará al Col·legi información en aspectos relacionados, fundamentalmente, con el **ahorro energético**, la **ecoeficiencia** y nuevos productos y servicios. Entre estos últimos destaca la instalación de puntos de recarga para **vehículos eléctricos**, uno de los aspectos más demandados por sus clientes.

### CÁDIZ

## Jornada de formación

El Hotel Tryp Jerez acogió un nuevo curso de formación organizado



MYOPIÑO TE RECOMIENDA

Utilidad en tu móvil

**myOpen**

Abre y gestiona puertas de garaje,  
edificio, instalaciones deportivas... con  
Seguridad, Comodidad y Sencillez.



Si eres Empresario de la  
Administración de Fincas,  
te interesa

**Infórmate:**

[www.myopen.es](http://www.myopen.es)  
[myopen@myopen.es](mailto:myopen@myopen.es)  
664722571/687073129



por el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y contó con **Juan Miguel Carreras Maraña**, Magistrado de la Audiencia Provincial de Palencia, como ponente de excepción.

Tras la presentación, que llevó a cabo el presidente de CafCádiz, **Rafael Trujillo**, Carreras Maraña disertó acerca de las **‘Obras Comunitarias y Accesibilidad. Locales y Viviendas: Resolución de Conflictos y Pago de Gastos Comunitarios’** y sobre **‘Acuerdos. La función del Administrador en la Redacción del Acta de la Junta. Contenido del Acta. Protección del Honor y Evitación de Demandas’**.

La Jornada contó con la asistencia de un gran número de colegiados y estudiantes de **Título Propio de Estudios Inmobiliarios**.

#### CANTABRIA

### Subvenciones para rehabilitación



El plan de subvenciones para la rehabilitación de edificios en Cantabria continuará vigente. Así se

lo trasladó el consejero de Obras Públicas y Vivienda, **Jose María Mazón**, al presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria, **Alberto Ruiz Capillas**, en la reunión que ambos mantuvieron para analizar la situación creada tras el retraso en la aprobación del nuevo decreto del Estado en esta materia.

“No se paralizan las actuaciones puestas en marcha y, por tanto, la continuidad del plan de subvenciones de la Comunidad Autónoma está garantizada”, afirmó Mazón, que destacó la **labor** realizada por los **administradores de fincas colegiados**, especialmente implicados en la orden de ayudas para la rehabilitación de edificios particulares, y a los que agradeció su intermediación en el programa que el Ejecutivo regional tiene en el ámbito de la vivienda.

En el encuentro, celebrado a petición del presidente del CAFCA, también participaron el director general de Vivienda, **Francisco Javier Gómez Blanco**, y las integrantes de la Junta Directiva del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria, **Rut García** y **Belén Gil**.

#### GUIPUZCOA Y ALAVA

### Campaña ADI

El Colegio de Gipuzkoa y Alava,



junto con el Colegio de Arquitectos Vasconavarro, el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Gipuzkoa, la Asociación de Constructores de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de San Sebastián, han desarrollado la **Campaña ADI** consistente en dar a conocer una guía que recoge la importancia de la intervención de dichos colectivos en el transcurso de las obras de rehabilitación de los edificios.

#### GRANADA

### Jornadas formativas



La Jornada **“Fiscalidad en las comunidades de propietarios”** fue impartida por **Juan José Mirabent Arroyo**, administrador de la AEAT en Motril, licenciado en Derecho y perteneciente al cuerpo técnico de Hacienda.

**Antonio J. Lasso González**, presidente de CAFGranada, asiste a la jornada **“La Accesibilidad Universal: principio transversal para conseguir la inclusión de las Personas con Dis-**

**capacidad**” organizado por el Secretariado para la Inclusión y la Diversidad de la Universidad de Granada. Participó en la mesa redonda “**La garantía de la accesibilidad de las personas con discapacidad: obligación legal de los profesionales**”. La jornada se celebró en el Salón de Actos del Complejo Administrativo Triunfo.

Finalmente, informar que **Rafael Martín-Ambel Gómez**, vicepresidente 1º del Colegio, acudió al **40 Aniversario de la Confederación Granadina de Empresarios**.

**HUELVA**

**Potenciar el despacho profesional**



El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva acogió la primera sesión formativa de este año 2018, y que tuvo como ponente al ovetense **Juan Carlos Álvarez Rodríguez**, Administrador de Fincas con 38 años de experiencia y que explicó a nuestros colegiados la mejor manera de sacar **rentabilidad** al despacho.

La ponencia de **Juan Carlos Ál-**

**varez**, titulada ‘**Cómo crecer y rentabilizar el despacho del Administrador de Fincas**’, levantó una gran expectación en la familia colegial onubense, hasta el punto de que se ha batido un récord de inscripciones. A la misma acudieron, entre otros colegiados y miembros de la junta directiva del COAF Huelva, el presidente y el vicepresidente del Colegio onubense, **David Toscano** y **José Antonio Oria**, respectivamente.

El arranque de la ponencia sirvió a **Juan Carlos Álvarez** para introducir los conceptos más importantes sobre la **Propuesta de Valor** para ser más competitivos, rentabilizar el servicio con la planificación que proporciona el Márketing estratégico, y para dominar el factor precio y el **umbral de rentabilidad**. Como destacó **Álvarez Rodríguez**, la estrategia empresarial de la **Propuesta de Valor** consiste en valorar todas las variables (positivas y negativas) que repercutan en el negocio para, a partir de ahí, crear una estrategia adecuada y potenciar aquellos servicios que más se demandan.

**MADRID**

**Entrega de Títulos**

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha celebrado un nuevo acto de entrega de **Títulos a los nuevos**



**colegiados**, reconocimiento expedido por el Consejo General que les habilita para ejercer la Profesión.

Casi 50 compañeros acudieron a recoger su Título de manos de la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez**, quien resaltó la necesidad de compromiso que como profesionales tenemos que tener para hacer valer la **Profesión**. En este sentido, insistió en la oportunidad que ahora tiene el administrador de fincas colegiado de colocar el logo de la casa y, por lo tanto, de crear unión de marca.

“El Consejo General, a través de la **Comisión de Legislación**, en la que está integrada el Colegio de Madrid, presentará en breve una nueva Ley de Propiedad Horizontal, acorde a los tiempos actuales”, recordó asimismo Manuela Martínez.

Como moderador del acto, el secretario del CAFMadrid, **Benjamín Eceiza**, también quiso agradecer la asistencia a los nuevos administradores de fincas colegiados: “Gracias por haber elegido esta profesión, constructiva y de futuro”.

## MÁLAGA Y MELILLA

## Calendario de eventos formativos para 2018



La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, a propuesta de la **Comisión de Formación**, aprobó en su primera reunión del año el **calendario de eventos formativos** para el presente año 2018. El mismo cuenta con dos novedades importantes: por un lado la celebración en Málaga de las **XXVII Jornadas Andaluzas para Administradores de Fincas**, y por otro la creación de una **formación continua para los oficiales habilitados** que lograron su acreditación en los dos últimos años.

**Las Jornadas Andaluzas tendrán lugar los días 21 y 22 de septiembre en Málaga capital.** Este año sustituirán al **Curso CAF Málaga Dospuntocero**, aunque mantiene la esencia de éste desplazando únicamente el lugar de celebración a la capital costasoleña. El enclave elegido para la celebración de este curso ha sido el Auditorio Edgar Neville de la Diputación Provincial.

También en otoño, como es habitual, tendrá lugar el **'XXVII**

### Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión.

**Francisco Liñán'** que este 2018 visitará un histórico lugar de la provincia de Málaga, que se dará a conocer próximamente. Los días 23 y 24 de noviembre se desarrollará este curso.

Tras dos ediciones, este año se ha optado por aplazar el **Curso de Oficial Habilitado** a 2019 y, en su lugar, celebrar unas jornadas de formación continua para los casi 60 habilitados que han obtenido esta acreditación en 2016 y 2017.

## MURCIA

## Supresión de barreras arquitectónicas



Las distintas **administraciones públicas** tienen establecidas una serie de subvenciones que se han ido limitando en número y cuantía en los últimos años por causa de la crisis económica, lo que ha dificultado considerablemente que se acometan las **obras requeridas** para conseguir la **accesibilidad universal**. Pese a ello, podemos decir que la mayor parte de las comunidades de propietarios han realizado las obras de accesibilidad con **medios propios** –alrededor del 78%-, a la espera

de recibir, posteriormente, el importe de las subvenciones correspondientes, porque estas solo se dan una vez realizadas las obras.

Para **Carlos Antón Selva**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Murcia; “el problema está en la falta de una mayor **sensibilización social sobre el derecho a la accesibilidad universal**, pero también en lo complicado de los requisitos legales y el trámite administrativo”. Así quedó patente en la última jornada sobre los problemas derivados de la normativa sobre accesibilidad que contó con representantes de la **Dirección General de Vivienda** y de **Famdif**.

Desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas se propone que **“las obras de accesibilidad tengan deducciones en el Impuesto de Sociedades, el IRPE, el IVA y que el importe de las licencias de obra sea mucho menor”**.

## SEVILLA

## Medallas de Plata

Unas 350 personas, entre colegiados, autoridades, proveedores y otros invitados, se han dado cita en la cena anual del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, celebrada en Villa Luisa.

La primera teniente de alcalde y



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@watium.es](mailto:comercial@watium.es) / 900 901 059



delegada de Economía del Ayuntamiento de Sevilla, **Carmen Castreño**; el presidente de Emvisea, **Felipe Castro**, representantes de otros colegios profesionales como Aparejadores, Graduados Sociales, Ingenieros Técnicos, Procuradores, así como los presidentes del Consejo General y el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, **Salvador Díez** y **Rafael Trujillo** respectivamente, y de otros colegios territoriales de Andalucía y el resto de España, no quisieron perderse esta cita.

Tras la cena, el presidente del Colegio de Sevilla, **José Feria**, hizo entrega de la **Medalla de Plata** a los compañeros que llevan **25 años de colegiación** y para finalizar se realizó el sorteo de regalos entre todos los asistentes.

**TARRAGONA**

**Palmira Companys, en nuestro recuerdo**

Poco antes de Navidad nos dejó **Palmira Companys**. Empezó su



trayectoria profesional en **1966**. Ser Administradora de Fincas en aquella época no podía ser nada fácil para una mujer, era una **profesión de hombres**. Fue una mujer valiente, decidida y con mucho carácter. Al 1978, sus cualidades y su aprecio a la profesión la llevaron a **presidir** el Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona, siendo **la primera mujer** que ostentó el cargo de Presidenta en todo el territorio.

Los obstáculos que se encontró a lo largo de su proyecto fueron muchos, pero esto no la hizo nunca desistir, al contrario, la alentaba a seguir adelante.

El año **1993** dejó el cargo después de una larga trayectoria que podríamos definir cómo: de una luchadora incansable en el **reconocimiento de la profesión de Administrador de Fincas**.

**TENERIFE**

**Agua contra incendios**

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife ha **informado** y ha mostrado su satisfacción por una nueva sentencia ganada, en Primera Instancia, por una **comunidad de propietarios** a la empresa del agua del municipio capitalino **Emmasa-Sacyr** contra el cobro por el contador del agua contra incendios.

Esta sentencia se viene a sumar a otras muchas que, hasta la fecha y de manera mayoritaria, vienen a dar la razón a las comunidades en las demandas judiciales en contra de la **exigencia de pago de la empresa mixta del agua por un servicio que no presta** y que comenzó a exigir a partir de la privatización de la anterior Emmasa.

Si bien la mayoría de sentencias son favorables a las comunidades del municipio tinerfeño, los **Administradores de Fincas colegiados lamentan** tener que estar constantemente acudiendo a los **tribunales** con los mismos argumentos enfrentados, con el gasto que esto supone a las comunidades. Esto se evitaría, a juicio del CAF tinerfeño, si el Ayuntamiento estableciera una tarifa mínima, adecuada al uso real, que sería un incendio en el inmueble.

**VIZCAYA**

**Jornada práctica sobre CAFirma**



Se ha celebrado una jornada práctica para la gestión eficiente de los **certificados digitales y notificaciones electrónicas**. El objetivo de la jornada era explicar el acuerdo exclusivo entre el Con-



sejo General de Administradores de Fincas y los Colegios Profesionales con la empresa **CAFIRMA y, como este acuerdo facilita** el proceso de obtención de los certificados digitales, los pasos a seguir y la documentación requerida para facilitar las gestiones de aquellos colegiados que quieran hacer uso de este servicio. También se presentó el programa de gestión de notificaciones electrónicas de CAFirma.

La Jornada fue inaugurada por **M.ª Paz Ramos**, vicepresidenta de la Junta de Gobierno de este Colegio y responsable de Formación.

**Jornada jurídica: “La impugnación de acuerdos en las comunidades de propietarios”**

El Colegio ha organizado una secuencia de tres **ponencias jurídicas a cargo de tres magistradas de los Juzgados de Primera Instancia de Bilbao**. Si bien la primera ponencia estuvo a cargo de la magistrada D<sup>a</sup> **Paula Boix** con el tema de la “Morosidad en la Comunidades”, **en esta ocasión la jornada fue impartida por D<sup>a</sup> Ana García Orruño**, quien desarrolla sus funciones en el Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Bilbao. Le acompañó en la mesa presidencial la magistrada Doña Paula Boix.

La sesión fue inaugurada por **Pablo Abascal**, presidente de la Junta de Gobierno y por **M.ª Paz Ramos**, vicepresidenta de la Junta de Gobierno y responsable de formación.

La jornada fue un éxito de asistencia, la ponente **Ana García Orruño** expuso de una manera sencilla y clara las principales cuestiones que rodean “la impugnación de acuerdos en las Comunidades de Propietarios”: **legitimación para impugnar, motivos de impugnación, plazos**. Al final de la jornada se abrió un interesante debate entre todos los asistentes ●

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

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

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

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

**AHORRO GARANTIZADO**  
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

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

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

Gas | Luz

**TU GESTIÓN DIARIA MÁS FACIL Y TRANSPARENTE**

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO

Síguenos   



## USB FORMULARIOS JURÍDICOS 2018

Editorial Colex, 2018

**p.v.p. (con iva) 59,95 € 1000 Formularios**

El USB de Formularios Jurídicos de Colex proporciona una recopilación de los 1.000 formularios jurídicos de mayor uso. La selección está dividida por secciones, Civil, Penal, Administrativo, Laboral, Mercantil. Dispone de un buscador para localizar formularios.

Todos los formularios se pueden convertir a formato Word para poder trabajarlos cómodamente. El tratamiento de los formularios contempla referencias a Jurisprudencia y Legislación actualizada, así como anotaciones aclarativas.

En definitiva, una herramienta de uso imprescindible por el profesional que permitirá ahorrar horas de trabajo y ganar en fiabilidad.



## 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.

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMENTADA (9ª EDICIÓN)

Editorial Colex

**p.v.p. (con iva) 44,95 €**

## LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS - COMENTADO

Editorial Colex

**p.v.p. (con iva) 54,95 €**

## LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS COMENTADA

Editorial Colex

**p.v.p. (con iva) 34,95 €**

## MEMENTO URBANISMO 2018

Francis Lefebvre

**p.v.p. (con IVA) 162,24 €**

## MEMENTO FISCAL 2018

Francis Lefebvre

**p.v.p. (con IVA) 167,44 €**

## GUÍA PRÁCTICA SOBRE ASCENSORES EN COMUNIDADES DE VECINOS

Vicente Magro Servet, 2017

**p.v.p. (con IVA) 47,00 €**

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Francis Lefebvre

**p.v.p. (con IVA) 9,00 €**

## PORQUE SE GANAN O SE PIERDEN LOS PLEITOS

Raúl Ochoa Marco

**p.v.p. (con IVA) 40,00 €**

## 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) 18,00 €**

## 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 €**

## 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)

EVERY DAY COUNTS

**GOMEZ GROUP**



METERING



**30%**

AHORRO CONSUMO

\*FUENTE IDAE



+

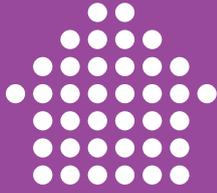


**EMPIECE  
A AHORRAR  
INSTALANDO  
REPARTIDORES  
DE COSTES  
DE CALEFACCIÓN**

SOLICITE PRESUPUESTO SIN  
COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

 **902 095 096**

@ info@gomezgroupmetering.com  
www.gomezgroupmetering.com



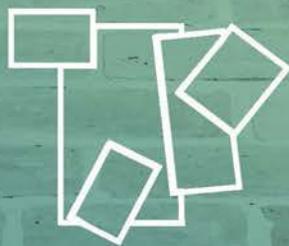
## ORONA

# ¿Ahorro energético en la comunidad? Renueva el ascensor y lo notarás

Cuando se aborda un proyecto de modernización de un ascensor, una sustitución o la instalación de uno en un edificio existente, la adaptación a las características del edificio y la búsqueda de la máxima eficiencia energética se ha convertido en un factor clave para la elección de la mejor solución.

El consumo energético del ascensor representa un porcentaje importante en el consumo total de energía del edificio, por tanto cada vez son más las comunidades que optan por realizar renovaciones parciales o totales de su ascensor, con el objetivo de reducir su factura energética mensual.

La **apuesta permanente por la innovación -2% sobre las ventas-** y el modelo de innovación abierto de Orona han permitido desarrollar una amplia gama de ascensores que incorporan la última tecnología en el mercado buscando el máximo ahorro energético en la instalación. Destacan las soluciones Orona 3G por la incorporación de la última tecnología del mercado en materia de ecoeficiencia e incluyen de serie tanto una iluminación de cabina por LEDs, como un sistema de apagado de luz de cabina cuando el ascensor no se está utilizando, elementos con los que se obtienen ahorros energéticos superiores a un 70%. Con la renovación parcial o total del ascensor o con



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

la instalación de un ascensor en un edificio existente, Orona ofrece unos beneficios adicionales:

- **Accesibilidad.** La instalación de un ascensor en un edificio que antes no tenía ascensor, se traduce en una clara mejora en accesibilidad y calidad de vida de los usuarios del edificio. La **bajada a cota cero** del ascensor existente aporta también una importante mejora de accesibilidad. Para este tipo de instalaciones Orona ofrece soluciones a medida que se adaptan a las características del edificio aportando soluciones “**llave en mano**” con la coordinación de los gremios necesarios.

- **Seguridad y confort.** Gracias al nuevo motor sin reductora de Orona se obtiene una nivelación perfecta entre la cabina y la planta del edificio, mejorando la accesibilidad y evitando el riesgo de caídas. Con la tecnología gearless de imanes permanentes se consigue minimizar el ruido y las vibraciones de la máquina.

- **Diseño.** La nueva estética de ascensores Orona 3G ofrece una amplia gama de revestimientos,

acabados e iluminaciones de diseño actual que permiten renovar completamente el aspecto del ascensor lo que contribuye a la imagen de todo el edificio.

Asimismo cabe destacar la **importancia del mantenimiento del ascensor** para su funcionamiento y durabilidad. Orona ofrece diversos programas de mantenimiento preventivo y correctivo que se adaptan a las exigencias de las instalaciones, garantizan la plena disponibilidad del ascensor y su sostenibilidad en el tiempo. Además, el desarrollo de **competencias multimarca** entre los técnicos de mantenimiento, es un factor clave para alcanzar el nivel de servicio al que se compromete para todas las marcas y modelos de ascensores.

En este ámbito, cada técnico de Orona dispone de la **última tecnología** de comunicación que permite automatizar el proceso de mantenimiento, consultar diversa información y resolver incidencias en un tiempo mínimo, con el fin de ofrecer un servicio excelente a sus Clientes ●



**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**

## REMICA

# ¿Cómo elegir un buen proveedor de servicios energéticos para comunidades de propietarios?

Es un hecho que en el sector residencial las instalaciones térmicas son las responsables de gran parte de la factura energética. Se estima que en las ciudades, la calefacción (43%) y el agua caliente sanitaria, ACS, (18%) representan la mayor parte de los usos energéticos.

Numerosos estudios demuestran, además, que la factura energética destinada a instalaciones térmicas se puede rebajar a través de diversas medidas, desde la rehabilitación energética hasta un correcto mantenimiento y gestión energética. Son muchas las empresas mantenedoras y de servicios energéticos que ofrecen interesantes ventajas y ofertas, ¿por cuál deberían decidirse las comunidades de propietarios?

Un buen criterio para elegir bien es  **fijarse en los certificados de calidad**  que han obtenido las compañías. Estos certificados, que garantizan la calidad de sus servicios y procesos de trabajo, son expedidos por entidades independientes, imparciales, como es el caso de la Asociación Española de Normalización y Certificación, AENOR.

Los certificados de calidad son un interesante elemento diferenciador cuando es necesario incorporar nuevas tecnologías a las instalaciones térmicas, o cuando los límites normativos son difusos. Una

situación que se ha vivido, por ejemplo, en comunidades con calefacción central que han instalado sistemas de contabilización individualizada, para repartir la factura energética en función de la energía consumida en cada vivienda.

Por ello, desde el año 2015 AENOR otorga el  **certificado Marca N de Servicios de medición y reparto de consumos en instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS)** . Los clientes que confían en compañías como Remica, que cuentan con el certificado de Marca N, pueden tener la tranquilidad de que la liquidación de costes se realizará de acuerdo a lo fijado en la Directiva de Eficiencia Energética 2012/27/UE, con detalle pormenorizado de los conceptos facturados. Y también que recibirán un servicio de calidad, prestado por personal cualificado, que trabaja ateniéndose a los más altos estándares establecidos por una entidad de prestigio como AENOR.

En nuestra búsqueda continua de la innovación, la calidad y la excelencia, en Remica siempre hemos apostado por someternos a procesos de certificación. De hecho,  **recientemente hemos obtenido el certificado de Gestión Energética ISO 50001** , que además de certificar la gestión energética de nuestra sede central -como es habitual en la mayoría de empresas- también certifica las actividades de diseño, montaje y mantenimiento de las instalaciones de climatización, calefacción, agua caliente sanitaria (ACS), fontanería y gas y la prestación de servicios energéticos en edificios. Todo un logro, ya que pocas compañías españolas gozan de este reconocimiento.

A estas certificaciones, hay que sumar las que ya teníamos anteriormente, otorgadas por la implantación de un Sistema de Gestión de la Calidad según la norma UNE-EN ISO 9001 y de un Sistema de Gestión Ambiental de acuerdo a la norma UNE-EN ISO 14001 ●

**MARÍA DIEGO CALVO**  
**DIRECTORA DE CALIDAD**  
**Y MEDIO AMBIENTE DE REMICA**

## SCHINDLER

# Los edificios rehabilitados ganan calidad de vida con Schindler

La **rehabilitación** es, actualmente uno de los nichos de mercado que más peso tiene en el sector de la construcción. Su importancia aumentó en los años de la crisis de nuestro país y ahora que la obra nueva ha comenzado a reactivarse, sigue manteniendo altos niveles debido a que nuestro parque de **viviendas** está **envejecido** y presenta deficiencias propias del paso del tiempo. Además, la rehabilitación se ha convertido en una de las principales necesidades de los **inquilinos** y de los **propietarios** de los inmuebles por los múltiples beneficios que tiene para ellos y para la mejora de su valor en el mercado.

La instalación de **ascensores** en edificios que no disfrutaban de un equipo de transporte vertical anteriormente es una de las **demandas** más actuales y constantes en las viviendas de España. Esto es debido a que es sinónimo de una importante mejora en la **calidad de vida** de los inquilinos al facilitar su movilidad. La instalación de un equipo vertical dentro de una comunidad de vecinos tiene que ser una tarea sencilla y que no interrumpa la actividad interior del bloque. Para ello, **Schindler** facilita **todo el proceso** y se adelanta y adapta a las necesidades de cada inmueble y habitante con Helvetia Rehabilitaciones, su filial propia -capital 100% Schindler Iberia- que se dedica íntegramente a las tareas de rehabilitación.

Algunas de sus principales ventajas son su plani-

ficación exhaustiva y **asesoramiento personalizado** durante todo el proceso, así como su servicio “llave en mano”, en el que se incluye todo lo necesario para disponer del ascensor lo antes posible. La experiencia avala al equipo de profesionales como conocedores expertos que localizan y comunican cada acción realizada en el edificio, con instalaciones **garantizadas** y **autocertificadas**. Una ventaja añadida es que Schindler cuenta con un **Programa de Financiación Integral** para que las comunidades de vecinos dispongan de un crédito para afrontar el proceso de modernización o instalación, con unas condiciones especiales sólo por ser cliente de Schindler, en el banco elegido por los clientes y con hasta 5 años de financiación.

Otra de las facilidades que presenta **Helvetia Rehabilitaciones** es el acceso directo a toda la información disponible sobre los productos, para que pueda consultarse con la mayor comodidad posible. Desde el proyecto preliminar a la planificación de la instalación, pasando por información corporativa, delegaciones, tipologías de obras y hasta el proceso completo se encuentra disponible en [helvetiaschindler.es](http://helvetiaschindler.es). También es posible conocer las **opiniones** de **otros vecinos** que ya estén disfrutando de un ascensor en su edificio y poder así conocer de primera mano cómo ha sido el procedimiento o el resultado final.

La compañía suiza se encarga de todo, a la vez que pone a disposición de sus clientes la **última tecnología** y se preocupa por el futuro, introduciendo mejoras para la reducción del **impacto medioambiental**, con el fin de crear el siguiente nivel de movilidad urbana. Todo ello se refleja en la exigencia con la que llevan a cabo los proyectos de rehabilitación para que sean completos y cumplan con todos los requisitos necesarios. Precisamente, el ascensor Schindler 3300, el más demandado de la Compañía, aúna a la perfección funcionalidad y eficiencia. Este modelo destaca por la flexibilidad con la que es capaz de adaptarse a cada instalación aprovechando el hueco de forma óptima. Por otro lado, su **bajo consumo** de energía contribuye a reducir los gastos de mantenimiento ●



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

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

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

**ENINTER**  
ASCENSORES

***Siempre a su altura***

# OTIS

ACCESIBILIDAD



**ELEVADORES**



**PLATAFORMAS**



**SILLAS**

