
Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 185

3^{er} trimestre 2018

**GONZALO BERNARDOS,
DOCTOR EN ECONÓMICAS**
“Es imprescindible la
existencia de los Colegios de
Administradores de Fincas
porque dignifican la profesión”

DATOS PERSONALES:
¿Ventaja competitiva
para los AFColegiados?



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS



¿Y si **renovar la caldera centralizada** es la pieza que necesita tu comunidad para **ahorrar?**

gasconfort



Naturgy 

Naturgy te ofrece **Gasconfort**, un servicio que permite **renovar la caldera de tu comunidad** por otra de alta eficiencia y disfrutar, año tras año, de hasta un **30%* de ahorro**.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de **disfrutar de la calefacción y el agua caliente**.

> Para ti



Facilidad de trámites.



Un único interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100% de financiación.



Ahorro desde el primer día.

Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

www.naturgy.es/gasconfort

atencionsoluciones@naturgy.com

40 AÑOS DE CONSTITUCIÓN, 50 DE PROFESIÓN

Es inconfundible la vista de de la fachada principal del edificio del **Congreso de los Diputados** en la Carrera de San Jerónimo de Madrid. En su escalera principal, dos leones de bronce protegen el edificio. Me gusta pensar que, en realidad, protegen algo más que los muros. Me parece que **custodian** la esencia misma del sistema parlamentario de nuestro país.

Yo era un niño cuando se produjeron los debates durante los cuales se produjo la redacción de nuestra **Carta Magna**. Y, sin embargo, nunca olvidaré como cada día, en el telediario, se informaba sobre el avance en la elaboración del texto constitucional. Aquel proceso se vivió con gran interés en todo el país. Más aún: se percibían los **avances con pasión, con esperanza**.

Cuarenta años después podemos afirmar, con orgullo, que sus Once Títulos y Ciento Sesenta y Nueve artículos han servido para **vertebrar una sociedad mejor**, más avanzada y más justa. Y lo que es más importante: por fin somos el país que entre todos hemos decidido.

En mi opinión, debemos celebrar este aniversario con alegría y merecido orgullo por el **cam-**

“Los Administradores de Fincas colegiados también pusimos nuestro granito de arena en la construcción democrática”

no recorrido durante estos años.

El largo periodo de crisis que vivimos desde 2008 ha generado una corriente de opinión con una marcada tendencia a revisarlo todo. Lógicamente, **no hay normas ni perfectas ni eternas**, y nuestra Constitución debe ir adaptándose a la realidad.

Pero esta coyuntura no debe condicionarnos al hacer balance. Todos somos conscientes del impresionante avance de nuestro país en estos años y debemos aprovechar esta forma de hacer las cosas que nos ha puesto al nivel de los **mejores países del mundo**, tanto en nuestro régimen de libertades como en la calidad de vida de la que podemos disfrutar.

El final del año cierra también la celebración del **50 Aniversario** de nuestra profesión. Puede parecer presuntuoso, pero siempre he tenido la idea de que **el régimen de formación de acuerdos** en el seno de las comunidades de propietarios, en

aquellos primeros años de vida de nuestra Corporación Profesional, contribuyó a difundir, en el conjunto de la sociedad, la **cultura democrática** que invadió la España de los 70. En propiedad horizontal siempre se ha votado y aceptado el criterio de la mayoría, y en esa época, esta peculiar forma de gestionar las comunidades anticipaba el **espíritu democrático** que finalmente determinó el inicio del mayor periodo de prosperidad que ha vivido nuestro país. Los Administradores de Fincas colegiados también pusimos nuestro **granito de arena** en la construcción democrática.

Confío en que los leones del Congreso sigan protegiendo durante muchos años nuestro sistema democrático. Pero ellos solos no pueden hacerlo. En este empeño debemos **trabajar todos unidos**. Nadie nos ha regalado nada en el pasado y no podemos esperar ayuda en el futuro. Por eso apuesto por el espíritu de la **Constitución del 78** como mejor garantía para que nuestro país siga mejorando en el **futuro**.

SUMARIO



GONZALO BERNARDOS,
DOCTOR EN
ECONÓMICAS



“Es imprescindible la existencia de los Colegios Profesionales, entre ellos los de Administradores de Fincas colegiados, porque garantizan un código deontológico, conducen a una mejora continuada, apuestan por la calidad y dignifican la profesión”.



¡Síguenos en las Redes Sociales!

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



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

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

6

ENTREVISTA

10

PROPIEDAD HORIZONTAL

14

ESPECIAL

27

NOS INTERESA

34

ARRENDAMIENTOS URBANOS

38

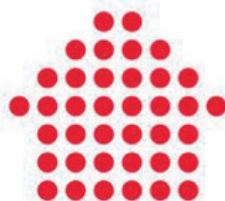
NOTICIAS COLEGIALES

48

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



OFERTA FORMATIVA DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

CURSO SUPERIOR DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS

Para quienes sin tener titulación universitaria quieren colegiarse como Administradores de Fincas

3 cursos académicos

Docencia *on line*

Exámenes en los Colegios provinciales de Administradores de Fincas



Habilita para colegiarse como Administrador de Fincas en cualquier colegio de España



CURSO DE PERFECCIONAMIENTO EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Para quienes teniendo una titulación universitaria quieren colegiarse y ejercer como Administradores de Fincas.

300 horas de formación

Docencia semipresencial



SEMINARIOS DE FORMACIÓN Y DE ESPECIALIZACIÓN

Para Administradores de Fincas colegiados.
Formación continua, especializada y de reciclaje.

Seminarios de formación:

Duración: 1 crédito

10 horas de formación.

Seminarios de especialización:

Duración: 6 créditos.

60 horas de formación.



MÁS INFORMACIÓN

Fundación General de la Universidad de Burgos - Unidad de Estudios Propios

Teléfono: 947209005 - epropios@ubu.es - campus.professionallearning.es



EL CGCAFE propone una nueva LPH que busque el equilibrio entre vivienda turística y convivencia vecinal

Los Administradores de Fincas colegiados participan en el Grupo de Trabajo para la regulación de las Viviendas de Uso Turístico del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo en las comunidades de propietarios.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista

El CGCAFE considera muy **positiva** la iniciativa de regular las Viviendas de Uso Turístico que ha anunciado el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, y para el CGCAFE es necesario lograr el **equilibrio**

que conlleve defender el **derecho** para explotar la propiedad como vivienda turística, con el lógico deseo de los vecinos de poder usar sus viviendas sin **molestias**. “Por eso respaldamos la propuesta para que una **mayoría cualificada** de la comunidad de propietarios pueda **prohibir** el uso de las viviendas para este fin, y hemos solicitado no una reforma sino una nueva Ley de Propiedad Horizontal que solviente este y otros muchos problemas de las comunidades de propietarios”, explica **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE-.

Esta Propuesta para una nueva Ley de Propiedad Horizontal es considerada esencial por los Administradores de Fincas colegiados para mejorar la protección de los **derechos** de los **usuarios** y **consumidores**, adecuar la normativa a los tiempos actuales, garantizar los derechos de la Comunidad de Propietarios y de los propietarios frente a terceros, y ampliar la protección de la Comunidad de Propietarios frente a situaciones de **morosidad**.

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Además de la propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, los Administradores de Fincas colegiados han **propuesto** al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo que se debe de regular, teniendo presente el ámbito competencial de las Comunidades Autónomas, esta actividad para evitar conflictos como los actuales, además de una regulación del **arrendamiento turístico** como **actividad económica**.



Reyes Maroto, ministra de Industria, Turismo y Comercio

También es importante establecer en la nueva normativa cómo se puede elevar al **Registro de la Propiedad** el acuerdo de la Comunidad de Propietarios donde se recoge si permiten o no las viviendas turísticas, ya que en el caso de que este acuerdo de Junta de Propietarios **no se registre**, solo afectará a los **propietarios actuales**, y los futuros compradores de pisos no estarían obligados por este acuerdo.

Para **Salvador Díez**, si bien es prioritario regular este problema de las viviendas turísticas, también lo es una **revisión completa** del régimen jurídico de las comunidades de propietarios, y para ello, “hemos presentado al Gobierno y a los distintos Grupos Parlamentarios, una **propuesta para la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal** que parte de nuestra voluntad de servicio al **ciudadano**, al consumidor, que parte de un compromiso con los **discapacitados**, y de una firme convicción de la necesidad de trabajar por la equidad y la **seguridad jurídica** desde el colectivo de los Administradores de Fincas colegiados”.

“Hemos presentado al Gobierno y a los distintos Grupos Parlamentarios, una propuesta para la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que parte de nuestra voluntad de servicio al ciudadano”

Convenio de Colaboración Universidad de Burgos y CGCAFE

La Universidad de Burgos y el CGCAFE firman un Convenio de Colaboración para el desarrollo del “Curso de perfeccionamiento en administración de fincas”

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista

El Convenio establece como **objetivo** la colaboración entre la Universidad de Burgos y el CGCAFE para la impartición del “Curso de Perfeccionamiento en Administración de Fincas”, con una duración de 12 créditos ECTS y reconocimiento de **300 horas de formación**.

El programa podrá desarrollarse de forma **presencial, on line o semipresencial**, y la docencia presencial podrá realizarse tanto en las instalaciones propias de la Universidad de Burgos, como en las de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas que suscriban este Convenio de Colaboración.

A los **alumnos** que superen este Curso, estando en



Manuel Pérez Mateos y Salvador Díez

posesión de un título universitario superior, licenciado, graduado o ingeniero superior, se les reconocerá el derecho a **colegiarse** como Administrador de Fincas en cualquier Colegio de Administradores de Fincas de España. Para aquellos que también lo superen pero sin cumplir las **condiciones** de titulación universitaria antes mencionadas, los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas podrán concederles cualquier otro **reconocimiento de cualificación profesional**, que sea acorde a sus estructuras y a sus estatutos, así como a los del CGCAFE.

ACTIVIDADES CONJUNTAS

También se ha firmado, entre la Universidad de Burgos y el CGCAFE, el **Protocolo General de Actuación** para la realización de diferentes actividades conjuntas, entre ellas:

- Organización de **cursos, seminarios, reuniones**, jornadas científicas y congresos sobre temas de interés común, tanto presenciales como online.
- Preparación de **solicitudes** conjuntas de **financiación** y cooperación entre las empresas, organismos e instituciones competentes en **proyectos** de interés común.
- Intercambio de **formación** y asesoramiento mutuo en la planificación, organización, ejecución de proyectos **docentes** y planes de **investigación** en temas de interés común.
- Promoción de la participación en dichas actividades de **organismos, instituciones y empresas** vinculadas al sector inmobiliario ●



Únete al club Multienergía Verde
y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada
en
Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

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

976 11 00 59

www.multienergia.es

Gas | Luz

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

1. Escanee su FACTURA

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio GRATUITO exacto de sus necesidades

2. Envíela a ofertas@multienergia.es

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



Administradores de Fincas
ENTREVISTA

ENTREVISTA

**GONZALO
BERNARDOS,**
DOCTOR EN ECONOMÍA
Y PROFESOR TITULAR
DEL DEPARTAMENTO DE
TEORÍA ECONÓMICA DE LA
UNIVERSIDAD DE BARCELONA

**“Es fundamental
ofrecer seguridad a
los propietarios”**

Gonzalo Bernados Domínguez es uno de los economistas más reconocidos en nuestro país y todo un referente por su conocimiento económico, social y político de un sector tan controvertido como es el sector inmobiliario, y dentro de éste, es una de las firmas más valoradas por sus análisis de los problemas existentes sobre un derecho constitucionalmente reconocido: la vivienda.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista

Profesor Titular del Departamento de Teoría Económica de la Universidad de Barcelona, del Institut Barcelona d'Estudis Internacionals y de la Universitat Oberta de Catalunya, es también Director del Master de Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona y autor de dos importantes libros: “¿Cómo invertir con éxito en el Mercado Inmobiliario?” y “La Gran Mentira de la Economía”.

“El **problema** de la vivienda no es un problema solo de ahora, existe desde hace mucho tiempo porque no ha habido **políticas** de acceso a la vivienda **serias** y rigurosas, porque lo que se ha intentado es ganar votos”. Para **Bernardos**, una cuestión que hubiera paliado, en gran parte, el problema de la vivienda es “que todos los bienes inmuebles de los **bancos** que han sido rescatados con dinero público, se hubieran destinado, por parte de las Administraciones Públicas, para **vivienda social** en alquiler a un precio asequible y módico para las personas sin recursos”.

Continúa explicando que si todos apostamos por el **alquiler**, los precios suben considerablemente, y esto genera un grave problema. “Las Administraciones Públicas lo que tienen que hacer es conseguir **acuerdos** con entidades privadas y personas físicas para que pongan sus viviendas en alquiler, ofreciendo, además, **incentivos fiscales** lo suficientemente interesantes como para que se controlen y bajen los precios del alquiler”, explica **Bernardos**.

Se siguen produciendo desahucios por impago de cuotas comunitarias y por impago de rentas de alquiler. Además de las soluciones planteadas anteriormente, ¿existen otras medidas que pudieran paliar este problema?

Sí, sin duda alguna, sí. Entre ellas, las **Viviendas de Protección Oficial** deberían de ser destinadas, exclusivamente, para el alquiler, y nunca para la **venta**. La razón es muy sencilla, y es que muchas veces ciudadanos que no son **asalariados** pueden disfrazar sus ingresos económicos altos o medios,



“La segunda sería que el porcentaje de viviendas turísticas, en ningún barrio de la ciudad, superara el 5%”

y entrar dentro del baremo exigido para el acceso a este tipo de viviendas. Y ocurre que consiguen viviendas a precios muy por debajo del **mercado** que hemos **subvencionado** todos los ciudadanos, y que posteriormente venden a precios muy superiores”.

La Ley Express para el desahucio solo contempla los desahucios cuando se trata de particulares, pero deja fuera a los bancos, las inmobiliarias o los fondos de inversión. ¿Qué opinión tiene sobre esta norma?

“En primer lugar, toda mi comprensión con aquellas familias que no pueden hacer sus pagos por falta de ingresos económicos. Y en segundo lugar, pues que me parece **muy mal** que se haya dejado fuera a sectores como los **bancos**, las **inmobiliarias** o los **fondos de inversión**. Dicho esto, quiero

“El desahucio es un elemento correcto y adecuado para proteger la propiedad”

matizar que existen **dos tipos de personas** que no cumplen con sus pagos: aquellas que realmente no pueden, y otras que pudiendo, no quieren pagar. En base a esta Ley, a los primeros hay que **facilitarles**, desde las Administraciones Públicas, una **vivienda digna** una vez que el Juzgado ha dictaminado esta falta de recursos. Pero si el Juzgado considera que el impago es de un **moroso profesional**, es toda una garantía para los propietarios que el desahucio se produzca en un tiempo mínimo”.

Distintos sectores profesionales, y también el Gobierno, han propuesto una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. ¿Con qué filosofía considera que debiera realizarse esta reforma?

Una de las razones por las que no se ponen viviendas en alquiler es el **impago**, por ello debe producirse un funcionamiento de la justicia que te permita, en menos de un año, **desahuciar** a una persona, teniendo en cuenta lo que he mencionado en la pregunta anterior. Es fundamental ofrecer **seguridad a los propietarios**, porque supone para ellos, un “plan de pensiones” y el futuro de sus hijos. Por ello, el desahucio es un elemento **correcto**

“Las Viviendas de Protección Oficial deberían de ser destinadas, exclusivamente, para el alquiler y nunca para la venta”

y **adecuado** para proteger la propiedad, pero con los derechos de **propietarios e inquilinos equilibrados**, porque no puede ser que los propietarios tengan todos los derechos y los inquilinos ningunos, o viceversa.

Como propuestas concretas, el propietario debería de poder realizar un **contrato** de alquiler por un número mayor de **años**, por ejemplo, diez, y en ese tiempo, que tenga la opción de poder **subir la renta** un 2% cada año, combinando así **estabilidad y rentabilidad**.

Cuando me refiero a propietario, éste puede ser una **SOCIMI**, un banco o un **particular**. Cuantas más empresas y personas físicas pongan viviendas en alquiler, más aumentará el parque y menos pagará el inquilino”.

El Ministerio de Industria, Comercio y Turismo ha anunciado una reforma de la LPH y la LAU para regular las viviendas de uso turístico. ¿Cómo podría garantizarse el derecho de un propietario a dar ese uso a su propiedad con el derecho de los vecinos a disfrutar de su vivienda sin molestias?

Lo veo muy claro: **No es un problema**. Hacen de ello un problema. En mi opinión, con **tres medidas** se solucionaría la cuestión. La primera, que todas las nuevas viviendas de uso turístico **no coexistan** con las de otros usos. Por tanto, solo podrían obtener licencia si todo el inmueble fuera destinado a ellas. La única **excepción** a la norma serían algunas ciudades que viven casi exclusivamente del turismo –por ejemplo, Benidorm, Nerja, Cambrils, ect.-.

La segunda sería que el porcentaje de viviendas turísticas, en ningún barrio de la ciudad, **superara el 5%**. La tercera es gravar a dichas viviendas con un **impuesto especial**. La recaudación obtenida iría íntegramente a la mejora y mantenimiento de las **infraestructuras del barrio**, así como a diversos proyectos sociales. Como ves, **ninguna de ellas cuesta un solo euro** ●



“Es imprescindible la existencia de los Colegios de Administradores de Fincas porque garantizan la calidad y dignifican la profesión”

Gonzalo Bernardos siempre ha defendido la colegiación obligatoria de los Administradores de Fincas. Las razones fundamentales las ha explicado en esta entrevista:

¿Por qué somos necesarios?

“Para que las cosas vayan bien, tanto en las comunidades de propietarios como en inmuebles arrendados, es muy necesaria la figura del

Administrador de Fincas colegiado porque es el profesional con **calificación suficiente para conocer, informar y aplicar** toda una maraña de normativas muy complejas que afectan a las viviendas. Tiene la capacidad técnica, jurídica e incluso psicológica para la resolución de los problemas”.

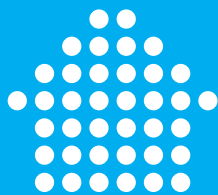
Europa sigue insistiendo en la liberalización de los servicios y desregulación profesional. ¿Tiene sentido una cuestión así cuando desde la UE se busca, como prioridad, proteger los intereses de consumidores y usuarios?

El ideario económico que nos llega de Europa es **neoliberal**, y considera que hay que permitir el libre acceso a las profesiones porque así se puede elegir entre una **mayor oferta** y se **abaratan los precios** del servicio profesional.

Considero que deberíamos de aplicar una filosofía que llevara a centrarse en **la calidad de los servicios**, más que en el precio. El hecho de **precio bajo-baja calidad** no ha de ser la única alternativa, sino que debe de haber otras alternativas en las que, principalmente, no sea el precio la variable predominante, sino la **calidad**.

La **desregulación absoluta** desprestigia una profesión porque cualquiera se puede convertir en un experto inmobiliario, y esto **ensombrece** lo que hacen los profesionales con cualificación adecuada y que desarrollan, de un modo óptimo, su profesión. Desde esta perspectiva, es **imprescindible** la existencia de los colegios profesionales, entre ellos los de Administradores de Fincas colegiados, porque **garantizan** un código deontológico, conducen a una mejora continuada, **apuestan por la calidad y dignifican la profesión**.

“Considero que deberíamos de aplicar una filosofía que llevara a centrarse en la calidad de los servicios, más que en el precio”



Administradores de Fincas PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD HORIZONTAL

Datos personales: ¿Ventaja competitiva para el Administrador de Fincas colegiado?

Con la entrada en vigor del Reglamento –UE- 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, podríamos caer en la tentación de pensar que estamos ante otra exigencia legal, más o menos vacía, nacida para complicarnos más el trabajo en nuestros despachos profesionales.

VICENTE GÓMEZ LOUREDA
Administrador de Fincas Colegiado
Abogado

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



Pudiendo ser así, sinceramente creo que debemos verlo como un vaso medio lleno, o que sirve para subir, crecer, y aportar un **valor añadido** a nuestra **profesión**, y que, como mínimo, debemos de tener en cuenta para diferenciarnos de “otros” que ejercen nuestra profesión.

Todos somos sujetos preocupados por el destino que actualmente se le da a los **datos de carácter personal**, especialmente a nuestros datos. **Facebook, Google, Amazon**, el hipermercado donde hacemos compra, o el restaurante donde pagamos con nuestra tarjeta de crédito, son ejemplos diarios de donde **circulan** y se tratan, con mayor o menor control, datos de carácter personal.

En nuestro despacho profesional manejamos una gran cantidad de datos personales, que si

“Seamos competitivos acreditando que en nuestros despachos se tratan los datos de carácter personal con una observancia propia de los tiempos y normativa que vivimos”

bien no se distinguen por tener una especial calificación, si realizamos un tratamiento masivo de los mismos. Y qué mejor oportunidad que los interesados, **propietarios e inquilinos**, de las fincas en las comunidades que administramos, observen que sus datos son tratados de una forma **correcta**, con una cultura de **cumplimiento** acorde a lo preceptuado en el **Reglamento 679/2016**, que viene a regular el cómo deben ser tratados los datos de carácter personal en el ámbito empresarial, asociativo, por los profesionales liberales, etc.

REGLAMENTO Y ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO

Y aquí es donde debemos de empezar a analizar **cuál es el papel que juega un Administrador de Fincas colegiado**, su vinculación jurídica, sus responsabilidades en el tratamiento de datos de carácter personal de propietarios y comuneros.

A estas alturas de convivencia con la antigua y derogada Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter Personal (LOPD), debemos de tener clara la figura del Administrador de Fincas colegiado como **encargado del tratamiento**. Figura que cobra mucha más



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



importancia en el nuevo Reglamento 679/2016, que en su art. 28 regula en **toda su extensión las obligaciones y responsabilidades de un encargado del tratamiento.**

NOVEDADES DEL NUEVO REGLAMENTO

Como **novedades**, que afectan directamente a los Administradores de Fincas colegiado, podemos destacar las siguientes:

A. Nuevas reglas para los contratos entre responsables del tratamiento -comunidades de propietarios- y encargados del tratamiento -Administradores de Fincas colegiados-.

Aunque ya existía la obligación de formalizar por **escrito** la relación jurídica del encargado de tratamiento entre la Comunidad de Propietarios y el Administrador de Fincas Colegiado, ahora se **amplían las exigencias** que deben recogerse en dicho contrato, es decir, no sirve cualquier contrato, pues se deben de recoger las **singularidades** de la prestación de servicios, tal y como se preceptúa en el art. 28.3:

- * **¿Quién** debe **implantar** las medidas de seguridad?
- * ¿Qué **servicios** se **subarriendan** por parte del Administrador de Fincas colegiado?
- * ¿Han sido **autorizadas** estas subcontrataciones por la comunidad de propietarios?
- * ¿Ante quién ejercen los interesados sus **derechos**?

En referencia a la implantación de las **medidas de seguridad**, hemos de comentar que el nuevo **Reglamento 676/2016** no define la tipología de medidas a implantar, sino que fija el **principio de la responsabilidad proactiva** del responsable del tratamiento de los datos personales, en la elección de los proveedores con los que trabaja, debiendo asegurarse que aquellos cumplen con la **normativa europea de protección de datos** en relación

a la implantación de **medidas técnicas y organizativas** apropiadas, para garantizar un nivel adecuado de protección en consonancia al riesgo que suponga el tratamiento de los datos personales.

Ya no basta con cumplir un artículo u otro de la normativa, sino que se tiene que poder **demonstrar**, desde el diseño, que el tratamiento de los datos de carácter personal es acorde con las disposiciones del **Reglamento** y además se ha de estar en disposición de **acreditarlo** ante cualquier requerimiento de la **Autoridad de Control**.

Esta exigencia, recogida en el art. 28.1, impone al **responsable** del tratamiento, la comunidad de propietarios, la obligación de:

“Art 28.1. Cuando se vaya a realizar un tratamiento por cuenta de un responsable del tratamiento, este elegirá únicamente un **encargado** que ofrezca **garantías** suficientes para aplicar medidas técnicas y organizativas apropiados, de manera que el tratamiento sea conforme con los requisitos del presente Reglamento y garantice la protección de los **derechos** del interesado”.

Esto implica que el encargado del tratamiento –el Administrador de Fincas colegiado-, va a ser objeto de **observancia** y elección en la medida que ofrezca **garantías** suficientes en el tratamiento de datos de carácter personal -Art. 28.3-, lo que implica trasladar al Administrador de Fincas colegiado toda la **responsabilidad** en la adopción de **medidas de seguridad**, como de otro modo resulta lógico, pues es, en nuestros despachos, donde se tratan los datos de carácter personal.

“El nuevo Reglamento creo que debemos verlo como un vaso medio lleno, o que sirve para subir, crecer, y aportar un valor añadido a nuestra profesión”



MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoedificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta

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



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

CONTRATO DE ENCARGADO DEL TRATAMIENTO

Otro aspecto relevante es la necesidad de contar con la **autorización**, recogida en este contrato de **encargado del tratamiento**, de los posibles **subarrendos de servicios** por parte del Administrador de Fincas colegiado. El art 28.2 reza:

“Art. 28.2 El encargado del tratamiento no recurrirá a otro encargado sin la **autorización previa** por escrito, específica o general, del responsable. En este último caso, el encargado informará al responsable de cualquier cambio previsto en la incorporación o sustitución de otros encargados, dando así al responsable la oportunidad de **oponerse** a dichos cambios”.

Y aquí entramos en harina, pues de algún modo todos los Administradores de Fincas colegiados, a entender de quién suscribe este artículo, **subarrendamos** determinados servicios. Cuando pactamos nuestros **servicios profesionales**, ofrecemos desde la **gestión contable** de la Comunidad de Propietarios, el **asesoramiento jurídico** o los **mantenimientos de las fincas**, entre otras. Y algunos de estos servicios no los prestamos de modo directo, sino a través de la subcontratación de empresas especializadas -asesores fiscales y laborales, abogados, empresas de mantenimiento-.

Y en relación al ejercicio de **derechos** por parte del interesado -propietario o arrendatario-, decir que el Art. 28.3 en su apartado “E”, nos dice:

“Art. 28.3-e) **Asistirá** al responsable, teniendo en cuenta la naturaleza del tratamiento, a través de medidas técnicas y organizativas apropiadas, siempre que sea posible, para que este pueda cumplir con su obligación de responder a las solicitudes que tengan por objeto el ejercicio de los derechos de los interesados establecidos en el capítulo III”.

Es decir, somos la “entidad” ante quien se pueden ejercer estos derechos, a través de las medidas **técnicas y organizativas apropiadas**, informando al interesados -propietario o arrendatario- de cómo puede ejercitar estos derechos, requisitos del ejercicio, plazos de contestación-

QUIÉN REDACTA EL REGISTRO DE ACTIVIDADES

B.- Registro de actividades: **la obligación de inscribir ficheros, que como todos sabemos desapareció con la entrada en vigor del nuevo Reglamento, se sustituirá por un Registro de las actividades de tratamiento, que deberá tener cada una de las comunidades que administramos.**

Regulado en el Art. 30 del Reglamento, impone al encargado del tratamiento -Administrador de Fincas- la obligación de redactar este registro de actividades de tratamiento.

“Art. 30.2 Cada encargado y, en su caso, el representante del encargado, llevará un registro de todas las categorías de actividades de tratamiento efectuadas por cuenta de un responsable...”.

Pues ya tenemos encima de la mesa una **obligación más** que se impone a los Administradores de Fincas, y que nuestro cliente, la comunidad de propietarios, va a entender como propia del arrendamiento de servicios que ha contratado con el Administrador.

C.- **Informar a los interesados:** se deberá de informar a los **interesados**, que podrán ser propietarios o terceros, conforme a los requisitos que establece el nuevo Reglamento -identificación del responsable, finalidades, legitimación, conservación de los datos, destinatarios, cómo ejercer los derechos, revocar el consentimiento, derecho a la portabilidad, derecho a la limitación del tratamiento y a reclamar a la Autoridad de Control, etc.-.

¿Y cómo informamos? Sin entrar en el protocolo correcto, que bajo mi criterio, debiera aplicarse, analizamos dos aspectos relevantes, la **legitimación para el tratamiento**, y el deber de informar al **interesado**:

- La legitimación para el tratamiento viene dada por la existencia de una relación **contractual** entre el **responsable del fichero** -comunidad de propietarios- y el encargado de tratamiento -Administrador de Fincas colegiado-.
- Y en cuanto al deber de **informar**, es el **encargado** del tratamiento quién informará a los propietarios e inquilinos de la **identificación del responsable**, finalidades, legitimación, conservación de los datos, destinatarios, cómo ejercer los derechos, revocar el consentimiento, derecho a la portabilidad, derecho a la limitación del tratamiento y a reclamar a la Autoridad de Control.

Si hablamos de **nuevas contrataciones** de nuestros servicios profesionales por parte de una Comunidad de Propietarios, esta obligación de información se ejercitará dentro del plazo **máximo de un mes** desde la **recepción** de la **documentación** que contenga datos de carácter personal, tal como indica el Art. 14.3 del Reglamento.

NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

En relación a las comunidades de propietarios que en el momento de entrada del nuevo Reglamento forman parte de nuestra cartera de clientes, entendemos que es **aconsejable** proceder a **informar** a todos los interesados en la forma **prescrita en el Art. 14**.

Como podemos observar con la entrada en vigor del Reglamento 679/2016, se **imponen normas** de **obligado cumplimiento** y que reglan el modo de tratar los datos de carácter personal,

y cómo un Administrador de Fincas colegiado puede acreditar una cultura de **cumplimiento** correcta.

En este punto, es donde debemos de ver el vaso medio lleno, y ser capaces de aceptar la **ventaja competitiva**, el valor añadido a nuestros servicios profesionales, que tal cultura de cumplimiento nos puede reportar. Acreditar mediante códigos de conducta, o certificaciones de cumplimiento, es algo que se contempla en el Reglamento 679/2016.

En proyecto del **Parlamento Europeo** está la creación de un **sello europeo de certificación de cumplimiento**, que muchas empresas y despachos profesionales usarán como acreditación de valor añadido frente a sus **competidores**.

Y no quería cerrar este artículo sin hacer referencia a la figura del **Delegado en Protección de Datos**, -DPD-, que ha sido implantada por el nuevo Reglamento, y que a priori **no es obligatoria en una administración de fincas**. Actualmente se está tramitando el proyecto de una nueva Ley Orgánica de Protección de Datos en nuestro Parlamento, con más de 300 enmiendas por analizar. Este Proyecto de Ley incluye la obligación de contar con un Delegado en Protección de Datos en los **despachos profesionales** que estén obligados a la observancia de la vigente Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales, y ahí entramos los Administradores de Fincas colegiados.

La cultura de cumplimiento en el tratamiento de datos de carácter personal ha venido para quedarse. Veamos esto como una **oportunidad**, y no una carga más en nuestro trabajo, seamos **competitivos** acreditando, a mayores de nuestra formación como Administradores de Fincas colegiados, que en nuestros despachos se tratan los datos de carácter personal con una **observancia propia de los tiempos y normativa que vivimos** ●

Las modificaciones hipotecarias en pisos, locales y sus anejos tras la reforma de la LPH

Con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal operada por el número cuatro de la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el régimen jurídico aplicable a las operaciones de división, agrupación o segregación de pisos, locales o sus anejos venía determinado por los artículos 8, 7, 12 y los concernientes a la modificación del Título Constitutivo que son el 5 y 17.1., exigiéndose, fundamentalmente, un acuerdo de unanimidad de la Junta de Propietarios y el consentimiento de los titulares afectados.

CARMEN GARCÍA BERGEL
Administradora de Fincas y Abogada

“No es posible utilizar el voto presunto del ausente, que supondría computar como favorables al acuerdo los de aquellos que no asistieron a la Junta”

Con relativa frecuencia las **cláusulas estatutarias permitían** realizar las actuaciones que nos ocupan **sin contar con la necesaria aprobación de la junta de propietarios. Cuestión controvertida** en la doctrina y en la jurisprudencia, sosteniendo la Dirección General de los Registros y el Notariado y el Tribunal Supremo **criterios diferentes**. Mientras la **DGRN** era favorable a la validez de las cláusulas en Resoluciones, entre otras, de 1 de febrero de 2014 y 7 de marzo de 2014, siendo discutida su doctrina; el **Alto Tribunal** mantenía una postura más restrictiva en la materia, pronunciándose de **forma contradictoria**, al menos en el plano del razonamiento formal. Así, el **Supremo** ha **mantenido** la **nulidad** de estas cláusulas, apoyándose en el carácter imperativo del artículo 8 LPH, en la sentencia de 7 de febrero de 1976 en la que se pronunció por primera vez sobre esta cuestión y en otras como las de 31 de enero de 1987 y 19 de julio de 1993; y **ha admitido su validez**, supeditándola al cumplimiento de ciertas determinaciones en la mayoría de los casos, en sentencias de 5 de mayo de 1986, 30 de septiembre de 1988 y 17 de noviembre de 2011.

ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL

Podemos concluir que mor del **carácter imperativo** del **derogado artículo 8 de la LPH**, resultan **nulas** las cláusulas analizadas, por virtud de lo dis-

Área Seguros Consejo General

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?



902 808 268

www.seguroscgcafe.com

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

Unidos por ti, unidos para ti.



puesto en el **artículo 6.3 de Código Civil**. No obstante, **debe ser aceptada su validez** cuando **recojan** los **condicionantes** que un **sector doctrinal y la jurisprudencia que las admite señalan**: no se altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores; no se perjudique los derechos de otro propietario; no se alteren elementos comunes; y no comporten alteración de las cuotas de participación del conjunto del edificio.

A pesar de la derogación del artículo 8 LPH, hemos traído a colación las **consideraciones** anteriores porque, entendemos, siguen teniendo vigencia y no debemos **pasarlas por alto**, cuando, acordes con la nueva regulación, en los **estatutos** redactados para incorporar a las **escrituras de división horizontal**, se **contemplan estas previsiones**.

Para el caso que, en la actualidad, nos encontremos con **cláusulas estatutarias** que **reproducen** lo dispuesto por el **artículo 8 LPH**, **requiriendo unanimidad**, y, por tanto, **no** se hayan **adaptado** a las **modificaciones** en las que en breve entraremos, **-teniendo en cuenta la disposición transitoria primera de la LPH**, que dispone: “La presente Ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma”, en relación con el **artículo 6.3 del Código Civil** y la **jurisprudencia** del

Tribunal Supremo reiterada, entre otras, en la sentencia de 16 de mayo de 2013-, **quedarían sin efecto, rigiendo** el **quorum** previsto en el último párrafo del **artículo 10.3 LPH**, esto es, “**las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación**”.

TITULARES AFECTADOS

Tras la **reforma** de la **Ley 8/2013**, los supuestos que tratamos pasan a regularse en el **artículo 10.3.b) de la LPH**, redactado como sigue:

” **Artículo 10. ...**

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

...

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el **consentimiento de los titulares afectados** y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La **fijación** de las **nuevas cuotas de**



Somos **PRO** sencillez

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

954 32 04 02 - info@fincaspro.com

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

Pruébalo **GRATIS**

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



FINCASPRO

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

participación, así como la **determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas**, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, **por idéntica mayoría**. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley”.

Tras la **derogación** del texto refundido de la **Ley de Suelo**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la referencia al artículo 17.6 deberá entenderse al artículo 26.6.b) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Dos son las **exigencias** que se derivan del tenor de lo inserto: **autorización administrativa y aprobación por la junta de propietarios -3/5 de propietarios y 3/5 de cuotas-**.

AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Es clara la obligación. Sin embargo, como se recoge en dos recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 25 de septiembre de 2017 y 26 de octubre de 2017, este **requerimiento no es pleno**, ya que se **supedita**, en el inciso final del párrafo primero de la letra b) transcrito, a que «concurran los **requisitos** a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» -actualmente, **artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo**, como se ha indicado-, precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria. En consecuencia, ha de **verificarse** si **concurren** los **hechos que hagan innecesaria la previa obtención de la autorización administrativa**.

Establece el artículo 26.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo que, como excepción a la necesidad

general de autorización administrativa para la modificación del complejo inmobiliario privado, “no será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: **a)** Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la **licencia de obras** que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel. **b)** Cuando la modificación del complejo no provoque un **incremento** del número de sus elementos privativos”.

Ahora bien, no podemos olvidar que las **Comunidades Autónomas tienen concedidas competencias** y habrá que estar a lo que éstas determinen. Por ejemplo, en **Andalucía**, a la licencia urbanística municipal alude el artículo 169.1.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

APROBACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

El **acuerdo**, a tal fin, deberá obtenerse **en la misma junta por los 3/5 en doble mayoría** y no como ocurre en otros escenarios, en los que los quórum se alcanzan sumando como positivos los de los **ausentes** que no se opongan en 30 días, desde la recepción del acta de la Junta, a la adopción del acuerdo. Conviene reiterar que, con la salvedad a la regla general del cómputo de votos contenida en el artículo 17 LPH, **no es posible utilizar el voto presunto del ausente**, que supondría poder computar como favorables a la adopción del acuerdo los de aquellos que no asistieron a la Junta y no se opusieron en plazo al mismo.

En la **práctica profesional**, cuando algún propietario solicite tratar en junta la división, agrupación o segregación de su piso, local o anejo, deberemos **atender**: a los **estatutos** por los que se rige la Comunidad de Propietarios del edificio del que forme parte el inmueble; y no perder de vista lo señalado en el **párrafo** inmediatamente **anterior** en lo **relativo al acuerdo** ●

ESPECIAL



EL “LIMITADO” DERECHO DE INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO EN LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Todos los Administradores de Fincas colegiados temen las conductas abusivas, excesivas e impropias de exigentes propietarios que solicitan, reiteradamente, detalle de los gastos e ingresos de su comunidad, solicitando incluso copia de algunas facturas, presupuestos o acceso a los movimientos bancarios, entre otros. Esta “exigencia” no solo se produce, en ocasiones, entre la convocatoria y la Junta, sino que puede reiterarse durante el año, dependiendo del mejor o peor estado de ánimo del propietario.

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

Cabría, en estos casos, conocer el verdadero alcance del “derecho a la información” que la normativa reguladora de la propiedad horizontal otorga al propietario, al objeto de poder oponerse, o no, a estas “pretensiones” por parte de estos propietarios.

En este artículo resolveremos la cuestión, en base a la jurisprudencia asentada por los Tribunales de Justicia de nuestro país.

Se trata, en definitiva, de **determinar** el alcance del **derecho a la información** del que es titular un integrante de una **Comunidad de Propietarios**, sujeta al régimen de propiedad horizontal, por exigua que sea su participación -y coeficiente de propiedad- a la vista de la regulación, que es **coincidente en la LPH Estatal y en Catalunya**.

A) El supuesto de hecho de la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc. 14ª de 30 de marzo de 2017 (112/2017).

En esta sentencia se resuelve la **impugnación de los acuerdos adoptados** en una Junta de propietarios, que presenta un propietario “Sr. Amador”, en concreto los acuerdos de aprobación de las cuentas del ejercicio “... por haberle hurtado el derecho de información previa reconocido por todo comunero....” **Reconocido tanto por el CC Cat, como por la LPH Estatal.**

Además, solicita como declaración de derechos, el relativo a “...la declaración expresa del derecho del actor, en cualquier caso, a analizar la contabilidad de la comunidad así como los documentos que le sirven de soporte relativos, entre otros aspectos, a las percepciones salariales del personal en plantilla, sus respectivos contratos de trabajo y detalle de la partida denominada “Consumo de personal”...”

Cuando se refiere el actor a “en cualquier caso” quizás se debe referir, asimismo, a “en cualquier momento”.



B) El alcance del derecho a la información de todo propietario.

Para la jurisprudencia, el derecho a la información derivada de la propiedad horizontal, al igual que ocurre con todos los derechos reconocidos a los ciudadanos integrantes en una sociedad civilizada, no es **omnímodo**. Este término, omnímodo, tendría como sinónimos los de **absoluto, total, completo**. Este derecho está sometido a unos **límites** establecidos como mecanismo para preservar la efectividad de otros derechos en juego, ya sea de signo colectivo -la propia comunidad- o individual -terceros relacionados con la comunidad-.

A juicio de la jurisprudencia, entre la que se encuentra la Sección 14ª de la AP de Barcelona, este derecho **no puede comprender la facultad indiscriminada** de todos y cada uno de los comuneros a **examinar la totalidad de la contabilidad comunitaria**; y, además, a hacerlo en cualquier momento, tal y como exige el “Sr. Amador”.

Y ello por cuanto, siendo importante de destacar, que este derecho de información derivado de la propiedad horizontal no tiene el alcance del que corresponde a un socio en las sociedades de capital (SSTS 16/4/93, 14/02/02, 28/02/05, 28/06/11).

ENTORPECE LA MARCHA ORDINARIA DE LA COMUNIDAD

Tiene muy claro esa Sala, como lo tiene el autor de este artículo, que permitir el acceso ilimitado a todos los copropietarios, supondría:

1.- **Entorpecer la marcha ordinaria de la comunidad**, con el consiguiente perjuicio del derecho del resto de comuneros, y, a juicio de este autor, de la **profesionalidad del propio Administrador de Fincas** que se vería permanentemente ralentizado en su quehacer profesional y paralizado en su deber de diligencia en sus funciones. Además, entiende la Sala que los órganos de gobierno -Presidente y su Junta-, no pueden estar sometidos a una **asfixiante fiscalización** continuada por cualquiera de sus miembros; conclusión que debe predicarse también en beneficio del **Secretario-Administrador**.

En este sentido se pronuncian la Sentencia del **TS de 28 de febrero de 2005** y las Sentencias de las AAPP de Palma de Mallorca, Secc. 3ª de 21/02/2014,

Santa Cruz de Tenerife de 13/05/2000, Valencia, Secc. 8ª 8/04/2009, y Madrid de 16/12/2005. En todas se proclama que **el derecho de información no puede entenderse como la facultad de todo propietario a obtener cuanta información quiera y le venga en gana o con fines inespecíficos.**

Para esta jurisprudencia, este derecho de información ha de compatibilizarse con el deber de los órganos de la Comunidad -incluyéndose entre ellos el Secretario-Administrador- de **proteger el interés general**, evitando con ello conductas con fines obstruccionistas o de control o fiscalización general, más propio de una **auditoría** que de una petición de información para la intervención en la Junta en los términos legalmente exigidos.

¿QUIÉN PUEDE EJERCER EL ACTO DE FISCALIZACIÓN?

Para esta jurisprudencia, esta prerrogativa de **fiscalización** alcanzaría únicamente a quienes la **Junta de Propietarios ha elegido con un cargo ejecutivo** -Presidente, Secretario o Tesorero- y para cuyo ejercicio resulta obligado el acceso continuado a toda la documentación custodiada por el Secretario.

2.- **Vulnerar la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal de los terceros que se relacionan con la comunidad.**

Por tanto, para la jurisprudencia, el derecho de información de todo propietario, debe estar ponderado con el de la comunidad, en no ver dificultado el funcionamiento de la misma, y el de los terceros que se relacionan con la anterior, en el sentido que sus **datos personales no sean divulgados fuera de los casos previstos legalmente.**

Ahora bien, el derecho de información alcanza aquellos datos y documentos que resulten imprescindibles a los efectos de ilustrarse sobre **los asuntos sometidos a su consideración en una Junta**

“Este derecho no puede comprender la facultad indiscriminada de todos y cada uno de los comuneros a examinar la totalidad de la contabilidad comunitaria y, además, a hacerlo en cualquier momento”

de Propietarios; pues sólo entonces podrá votar sobre aquéllos con pleno conocimiento de causa. -STS de 28 de febrero de 2005-.

UN DERECHO DE LIMITADO ALCANCE

En definitiva el contorno de ese derecho alcanza y cubre **toda información directamente relacionada con los asuntos en el orden del día de la junta convocada;** y se limita a esa información, pudiendo la comunidad limitar la información a los propietarios a los documentos y datos que no sean motivo de discusión en la Junta convocada.

En el supuesto de hecho de la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc 14ª, de 30 de marzo de 2017, la Sala considera que se ha privado indebidamente al “Sr. Amador” de los **datos relativos a la cantidad que percibe cada trabajador contratado por la comunidad -son varios en ese supuesto- con el detalle individualizado de sus percepciones salariales.**

Y ello por cuanto sólo tuvo acceso a la cantidad global gastada en el ejercicio objeto de aprobación y justificada en la liquidación de gastos como “gastos de personal”.

Por tanto, la impugnación del “Sr. Amador” es estimada parcialmente, tan sólo en el sentido de que debía de tener **acceso al detalle** de los datos de



Tarifas de energía que se adaptan a nuestros **CLIENTES**

- En Remica Comercializadora diseñamos tarifas adaptadas a las necesidades de nuestros clientes y comunidades de propietarios.
- Con la garantía adicional de contratar el suministro de energía con un grupo empresarial dedicado al ahorro y la eficiencia energética.

Solicite más información en el teléfono gratuito:

900 103 644

comercializadora@remica.es



remica
Comercializadora

las **percepciones salariales** de cada empleado, identificando la mensualidad correspondiente y si existen o no otras percepciones salariales.

Y ello por cuanto ese dato económico es motivo de aprobación en la Junta ordinaria de esa y de toda

comunidad de propietarios.

En definitiva, **esa información debe ofrecerse por el Secretario-Administrador a todo propietario que lo solicite, una vez convocada la Junta.**



Un derecho a la información limitado

Por la doctrina expuesta, y por la resolución de las Sentencias referidas, el derecho de información está “limitado”, pero no “**vaciado**”. Por tanto, hay que concederle el alcance concretado en que, todo propietario, **entre la convocatoria y la Junta convocada, tiene el derecho a examinar los comprobantes de pago, detalles de gastos, facturas y documentos** que vayan a conformar las cuentas a aprobar en el ejercicio. No siendo extensible a otros ejercicios anteriores, ya aprobados, ni a datos ni documentos que no vayan a ser objeto de un punto del orden del día de la Junta.

En las **juntas extraordinarias** tiene el derecho a conocer el **motivo de la misma, su justificación, presupuestos solicitados, con sus partidas, forma prevista de pago**, etc.

Para esta misión, el **Secretario-Administrador** debe conceder los medios para dicho examen, siendo su propio **despacho** el lugar idóneo para ello. Pudiendo incluso hacer firmar al propietario un justificante de los documentos que ha solicitado copia, y el compromiso de no atentar a los derechos de **protección de datos de carácter personal**, asumiendo las consecuencias de dicho incumplimiento.

Estas cautelas ponen en duda la pertinencia de colgar en una página web las facturas y comprobantes de pago en una Comunidad de Propietarios. **Debiendo limitarse, en consecuencia, dichas publicaciones a las liquidaciones aprobadas y acuerdos adoptados.**

Una vez se ha celebrado la Junta y aprobados los puntos del orden del día, el derecho a la información de todo propietario se reduce ostensible y drásticamente, debiendo el **Administrador negar toda información que, como dice la jurisprudencia, entorpezca la marcha de la comunidad**, de su despacho profesional y de sus propias funciones y obligaciones frente a la comunidad. Debe ser este criterio el que le sirva al Administrador de “defensa” frente a propietarios como el “Sr. Amador”, que no le importa emplear sus medios económicos para impugnar judicialmente unos acuerdos comunitarios, en primera instancia y apelación, para obtener el detalle de lo que su comunidad paga a sus empleados, todo, y que tenía información sobre el total gastado en el ejercicio.

FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS **ELITE**

TODO

BAJO CONTROL

con FincasPlus ELITE, el **software de Administración de Fincas** integral para tu despacho.



Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrado
- Intercambia información con proveedores gracias a Conecta CGCAFE
- Cumple con Protección de datos en un solo click
- Conecta con Administración Pública a través de Certificados Digitales
- Digitaliza facturas introduciendo automáticamente el apunte



Propiedad horizontal y vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada
- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas

1€
MONOPUESTO

150€
MULTIPUESTO

DEMO
SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET

 Nueva aplicación móvil



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

Garantía de Calidad
Software homologado por el Consejo
General de Administración de Fincas
de España



C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia



963 930 020



info@idsplus.net



Administradores de Fincas
NOS INTERESA

NOS INTERESA

Información para combatir el rumor

Leyes a debate, normativas comunitarias de obligado cumplimiento, crisis económica, originan incertidumbres en determinados colectivos, pudiendo generar multitud de rumores tanto en los públicos externos como internos de una entidad. Una información transmitida de forma rápida, clara y concreta es la mejor prevención.

ANA GUTIÉRREZ BALLESTEROS
Periodista



En sus diferentes ámbitos de actuación, una **organización** establece sus relaciones por medio de una **comunicación formal y planificada**. Ha de tenerse en cuenta también que dichas interacciones se desarrollan también en el plano informal, basado en las comunicaciones personales, donde predominan la subjetividad y la opinión, siendo de muy difícil control.

Esta comunicación informal se reproduce en grupos conformados por un **interés común** y se rige por los acontecimientos **diarios** y por la forma en la que pueden incidir en cada uno de sus miembros. Cuando el flujo de información no satisface su curiosidad, o resulta insuficiente y ambigua, ante la necesidad de conocer todas las circunstancias de una situación inusual, surge el **rumor**.

La creación y difusión de rumores se da principalmente en **colectivos muy cohesionados**, como pueden ser los trabajadores de una entidad, tal y como apunta **Javier H. Contreras**. De ahí, puede extenderse a otros sectores de población relacionados con dichos grupos, adecuando la información a los valores del **público** al que se contagia. Este mismo autor considera que el rumor es una opinión sin veracidad, cuyo objetivo es persuadir y convencer.

Gordon Allport y Leo Postman, fueron los pri-

“El rumor es una opinión sin veracidad, cuyo objetivo es persuadir y convencer”

meros investigadores de este fenómeno, estableciendo una ley básica para medir la intensidad de un rumor ($\text{Rumor} = \text{Intensidad} \times \text{Ambigüedad}$). Este variará en función de la importancia de un nuevo evento y la **ambigüedad** en el conocimiento del mismo.

EL RUMOR COMO UN “RUIDO”

Todos los estudios posteriores coinciden en definir al rumor como **un “ruido” en la transmisión del mensaje institucional**, siendo una información en la que se desconoce su **origen** y se transmite de forma oral. En la actualidad, esta forma de trans-

IMAGEN CORPORATIVA

Dada su **subjectividad**, si consideramos que la Imagen Corporativa tiene que ver con las **percepciones** personales en las relaciones con una entidad, la extensión de un rumor puede **perjudicar** enormemente la proyección de dicha imagen a sus diferentes públicos. Solo si la entidad disfruta de una buena **reputación social corporativa**, estos efectos pueden neutralizarse o amortiguarse.

Para **Joan Costa**, antes de neutralizar un rumor es necesario distinguir si está basado en hechos que se puedan **constatar** o son de carácter **simbólico**, en los que predominan las **emociones**. Además, pueden ser verosímiles o no creíbles. Combinando su grado de verosimilitud con las otras dos variables anteriores, se evaluará la **gravedad** del rumor, pudiendo distinguir incluso si ha de tratarse como otro elemento de la comunicación de crisis, por ejemplo, una noticia o una acusación directa.

Tal y como apunta **Costa**, si el rumor se basa en hechos y **datos objetivos**, estos pueden ser utilizados tanto para elaborar una información, como para negar el rumor. En el caso del discurso simbólico, la estrategia sería **neutralizar** o **desacreditar** el argumento, dado que la parte emotiva prevalecería siempre sobre la lógica en cualquier razonamiento.

Si es **verdadero** y, sobre todo, con posibilidad de que se extienda su difusión, la estrategia es **reconocer los hechos** y justificarlos y si es posible, explotarlos de forma que sean favorables para la entidad.

POLITICA DE COMUNICACIÓN TRANSPARENTE

Ante la credibilidad o no del rumor, sea verdadero o falso, si no es creíble, la estrategia más conveniente es dejarlo morir, o contestarlo de forma in-

“Si es verdadero y, sobre todo, con posibilidad de que se extienda su difusión, la estrategia es reconocer los hechos y justificarlos y si es posible, explotarlos de forma que sean favorables para la entidad”

misión se ha multiplicado a través de las **redes sociales**.

Contemplados desde una perspectiva temporal, **D. Bysow** establece tres tipos de rumores: los que se desarrollan **lentamente** y tienen que ver un acontecimiento previsible, los que se extienden muy **rápidamente** y los que **aparecen** y **desaparecen** a lo largo del tiempo.

Desde el ámbito **psicológico**, los rumores pueden expresar deseos, miedos o pueden tener la intencionalidad de **perjudicar** a una entidad. Para cada uno de estos casos sirvan como ejemplo la posibilidad de promoción interna en el trabajo, el miedo actual a un posible desahucio o la intención de la competencia de dañar el prestigio de un despacho profesional.

En la transmisión de los rumores se pueden encontrar diferentes posicionamientos individuales. Desde una **actitud crítica**, la persona será capaz de discernir entre el mensaje verdadero y falso, eliminando la información que no sea veraz. Cuando no existe **capacidad** de conocer si el rumor es infundado, la persona intentará adecuar su contenido a su sistema de valores y lo transmitirá con su propia versión. Por último, desde una **actitud neutral**, la persona que lo reproduzca, simplificará su contenido, obviando determinados detalles y adaptándolo a su forma de expresión verbal.

“La utilización de las revistas de empresa, una intranet, los correos electrónicos y la comunicación oral, permite difundir los valores institucionales, previniendo así la difusión de rumores y creando una cultura corporativa”

directa, nunca de frente para no reforzar el rumor. Por el contrario, en el caso de que sea verdadero y además se sustente en hechos, lo más positivo es **aclararlos**, utilizando datos precisos y concretos.

Cuando un rumor toma una dimensión tal que entre en juego la **opinión pública** y es necesaria la redacción de **notas de prensa** y documentaciones solicitadas por los medios de comunicación, **Bel Mallén** recomienda que dichas informaciones se elaboren respondiendo de **forma indirecta**, sin citar el **rumor**, con el objetivo de no difundirlo entre quienes no lo conocían y utilizando el resto de estrategias de comunicación de crisis.

No obstante, la recomendación más importante es la **prevención**, mediante una **política de comunicación transparente** ante los diferentes públicos de la empresa, con mayor incidencia en la comunicación interna de la organiza-

ción. En este ámbito de actuación, será necesario reforzar los **canales de comunicación formales**, utilizando todos los soportes disponibles, como cartas, instrucciones y normativas, para que todos los empleados sepan qué se espera de ellos en el desempeño de sus funciones. Además, la utilización de las **revistas de empresa**, una intranet, los correos electrónicos y la comunicación oral, permite difundir los valores institucionales, así como facilitar informaciones vinculadas con el devenir de la compañía, previniendo así la difusión de rumores y creando una **cultura corporativa** que cohesione y motive a los grupos de trabajo, dirigiéndoles hacia los mismos objetivos y creando un sentido de pertenencia, lo que prevendrá también fugas de información, en las que está la raíz de muchos rumores ●

ge Gabinete de Estudios

 Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

TABLÓN DE ANUNCIOS

¡CONSIGUE EL CERTIFICADO DE FORMACIÓN CONTINUA!

En el año 2019 se van a emitir los primeros Certificados de Formación Continua del CGCAFE, en los que se tendrán en cuenta los bonus de formación conseguidos por los Administradores de Fincas colegiados entre los meses de Mayo de 2017 a Diciembre de 2018, por su asistencia a cursos, congresos y jornadas de formación. El reglamento y la información necesaria para conseguir la certificación está disponible en la pagina web del Consejo General, en la sección de Gabinete de Estudios. ¡Os animo a todos a seguir formándoos para conseguir el certificado!

Estíbaliz Ibeas -Directora del Gabinete de Estudios del CGCAFE-



REGLAMENTO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA FORMACIÓN CONTINUA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

¿AÚN NO CONOCES LA WEB DEL CGCAFE? ¡TE EXPLICAMOS COMO ACCEDER EN DOS MINUTOS!

¿Aún no conoces nuestro “Tablón de Anuncios”? Consúltalo en la parte privada de nuestra web: www.cgcafe.org



Aéministradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Principales novedades de la próxima reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos

A la vista de los recientes comentarios en el Congreso de los Diputados por el Presidente del Gobierno el 17 de julio, es evidente que se precisa modificar la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, existiendo grandes posibilidades de que el texto presentado por el Grupo Parlamentario Socialista, en el que este autor ha participado activamente, sea muy parecido al publicado en el Boletín Oficial Congreso de los Diputados de 23 de marzo de 2018, sin perjuicio de que alguna propuesta sea modificada a través de enmiendas.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES
Presidente del Consejo Editorial de Sepín.
Este artículo se ha publicado, también, en SEPÍN
y en la Revista "CONSELL" Nº 116

¡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?

A continuación, exponemos los cambios contenidos en la **Proposición de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler Estable de Vivienda**.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS 29/1994

En primer lugar, tengo que señalar que lo más importante son las reformas verdaderamente significativas en relación con la redacción actual, que fueron fruto de la Ley 4/2013, volviendo casi en su integridad a la LAU 29/1994 antes de la citada reforma.

Voy a hacer un **resumen**, aunque quizá peque de parcialidad, porque se han tenido en cuenta prácticamente todas mis **propuestas** y forman parte del **texto**, que seguirá los trámites parlamentarios correspondientes. Tal vez ahora, con el nuevo Gobierno, al ser del partido que propuso esta reforma de la LAU, se siga un camino más rápido. No obstante, creo que pasaran **muchos meses**, teniendo en cuenta cómo actúan habitualmente el Congreso y el Senado, salvo que la clasifiquen como “urgente”, lo que sería posible al tratarse de una **cuestión social**, como es el alquiler de las viviendas.

Pues bien, como decía en el párrafo anterior, voy a comentar brevemente cada uno de los preceptos que llevan consigo **una reforma de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos**, haciendo constar que los demás preceptos seguirán vigentes a todos los efectos:

Art. 3.2. Cuando se habla de **arrendamientos de “temporada”** hay una clarificación importante, sobre todo para diferenciar las distintas versiones sobre los **“arrendamientos turísticos”**, de tal manera que solo tendrán este concepto aquellos alquileres que se hagan por un plazo **menor a 15 días** y se presten servicios, con remisión al art. 5, letra e) de la misma LAU. Me parece perfecta esta modificación y evitar así interpretaciones diferentes, pues no hay que olvidar que estamos hablando de una Ley Estatal

y que ninguna Administración Autónoma o Municipal puede establecer normas diferentes al respecto, aunque, desgraciadamente, esto no se tiene en cuenta en muchos casos con perjuicio para la seguridad jurídica.

Art. 5 e). A fin de determinar que se trata de una **“vivienda turística”** se hace constar, en la Proposición de Ley que, para que así se consideren, las mismas se tienen que arrendar con **“servicios similares a los prestados por los establecimientos hoteleros, con independencia del canal o sistema de promoción”**, dejando en manos de la autoridad administrativa los requisitos al respecto. Esto supone, sin duda, determinar las condiciones básicas para este tipo de arrendamientos, de tal manera que, por lo menos en mi opinión, a tenor de este precepto y del art. 3.2 antes mencionado, es necesario que haya **“servicios tipo hotel”**, pues, en otro caso, se estará ante un arrendamiento de **“temporada”**, reiterando lo dicho en el art. 3.2 sobre las administraciones autonómicas y municipales.

Art. 7.2. Se suprime totalmente, por lo que ya no hay referencias al **Registro de la Propiedad**, algo que se venía pidiendo desde hace tiempo, pues, antes, ahora y después, será posible inscribir el arrendamiento, pero con distinto efecto al previsto en la Ley 4/2013.

Art. 9. Lo más importante es que se vuelve al **plazo de duración de cinco años mínimo** de la LAU 29/1994, algo que considero trascendente, dado que la actual Ley 4/2013, de tres años, **no permite** al arrendatario ubicarse debidamente en el nuevo domicilio a efectos de transporte, **colegios**, etc., por lo que hay que aplaudir esta nueva redacción.

Art. 10. El mismo establece que, en caso de que no se denuncie al vencimiento con un mes de antelación, el contrato se **renovará por plazos anuales con un máximo de tres**. No obstante, hay que añadir, por mi parte, que, pasado este plazo, luego también habrá **“renovación tácita”**, caso de no denunciar en la forma y plazos que establece el art. 1.566 y 1.581 del Código Civil.

Art. 13. Se **vuelve** claramente a la LAU 29/1994, en el



AHORRA

EN LA FACTURA DE LA LUZ DE TUS
COMUNIDADES



Nuestro éxito reside en nuestra filosofía de negocio, basada en la Atención Personalizada. Además de la Optimización, acompañada del Ahorro en las Facturas de Electricidad de nuestros clientes.

con Watium, además podrás...



PERSONALIZAR TU FACTURA

Nuestros precios son competitivos y los mantenemos durante 12 meses, con ello evitarás riesgos y obtendrás estabilidad y seguridad.



CONSULTAR TU FACTURA

Desde nuestra oficina Online, Cada cliente podrá acceder a sus facturas y contratos de forma directa de forma ágil y sencilla.



ENVIARNOS TU FACTURA

Únicamente debe enviarnos una factura actualizada a comercial@watium.es y realizaremos un Estudio sin compromiso.

COMPROMETIDOS CON EL
MEDIO AMBIENTE
VENDEMOS ENERGÍA VERDE

Contacte con Nosotros:
comercial@watium.es
900 901 059

sentido de que por “sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra”, **el arrendamiento sigue hasta los cinco años mínimo**, sin posibilidad alguna del nuevo propietario de **rescindir** el contrato, lo que sí estaba previsto en la Ley 4/2013. Es totalmente acertada esta modificación, porque no puede ser responsable el arrendatario que cumple con todas sus obligaciones, por el hecho que no lo haga el arrendador y que el castigo le vaya al primero, lo que, jurídicamente, no tiene sentido.

Art. 14. En la misma línea establece que el **comprador** de una vivienda arrendada, tiene que aceptar la **duración mínima de cinco años**, naturalmente desde el inicio del arrendamiento, no de la adquisición.

Art. 16.4. Establece que, si el arrendamiento es superior a los cinco años, los **subrogados** por fallecimiento del arrendador deben admitir igualmente esa **duración mínima**, salvo que el arrendamiento se haya hecho por más tiempo, en cuyo caso se deben respetar dichos pactos, salvo que se den los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

Art. 17.5. Se mantiene **la libertad de rentas** y también que el pago durante un plazo determinado se **compense por obras** de reforma o rehabilitación del inmueble, pero se añade algo importante, concretamente que, en “caso de discrepancia en el valor de las obras realizadas en relación con la renta no satisfecha, las partes estarán a la decisión de un **perito dirimiente**”. Esta novedad es muy necesaria, para evitar que esas diferencias tengan que llevarse a cabo por medio de un juicio, siempre lento. No obstante, creo que falta indicar que ese perito debe ser ya señalado en el contrato, que fue la propuesta del firmante, pues, en otro caso, el problema aún es mayor para llegar a acuerdos para su nombramiento posterior.

Art.18.1. Se limita la actualización de la renta al **IPC general**, es decir, se suprime la libertad de pactos actual al respecto, lo que evita, en su caso, abusos por cualquiera de las partes, especialmente del arrendador, esto es, se vuelve a la seguridad jurídica.

Art. 19.1. Solo cabe el aumento de la renta por **obras de mejora** si el contrato es de plazo superior a **cinco años**, siempre que haya pacto al respecto, pero solo a partir de cumplir dicho mínimo. El aumento de la renta será a tenor del **interés legal del coste** de las obras, incrementado en tres puntos, pero nunca se podrá exceder del 20 % de la renta que se esté pagando en dicho momento.

Art. 20.2. Se establece que la **repercusión máxima** que puede hacerse por **los gastos generales del inmueble**, que figuran en el apdo. 2 del mismo precepto, no puede exceder del doble que el IPC, con remisión al art. 18.1.

Personalmente, antes y ahora, sigo **aconsejando al arrendador** que tenga en cuenta aproximadamente los gastos de Comunidad de Propietarios (normalmente las viviendas alquiladas están en dicho régimen) y que ya al inicio se incluyan estos como renta; así, no tendrá que justificar cada año lo que haya subido, en su caso, la respectiva Junta de Propietarios, ya que, teniendo en cuenta el **máximo a repercutir**, la diferencia es absolutamente mínima en el peor de los supuestos. Lo estimo muy conveniente, evitando posibles discrepancias al respecto.

Art. 25.8. Solo se permite la renuncia al **derecho de tanteo y retracto** del arrendamiento en contratos de duración **superior a cinco años**, aunque este precepto se debería aclarar con más rotundidad, para evitar confusiones, en el sentido que dicha posibilidad únicamente cabe cuando la venta se produce después de ese plazo mínimo.

Art. 27.4. Igual que ha pasado con el art. 7.2, este precepto **queda suprimido**, toda vez que la LAU no es el lugar adecuado para cuestiones del **Registro de la Propiedad**, puesto que, ahora mismo, aun suprimiendo esta norma, no hay dificultad en la inscripción, incluso con efectos a terceros. Es uno de los cambios en el que más se ha insistido desde la promulgación de la Ley 4/2013, aparte de que en esta norma no tenía finalidad alguna, toda vez que era evidente que el Registrador nunca puede anular o resolver ningún arrenda-

miento, aparte de que las inscripciones han sido nulas o mínimas, según indican los titulares del Registro.

Art. 36.5. En cuanto a la **fianza** se refiere, con independencia de que lo puedan exigir la Autoridad Administrativa en la mayoría de las Comunidades Autónomas, al respecto, el arrendador puede exigir una **garantía adicional** a tenor de los siguientes límites:

- Si la renta mensual es inferior a **750 euros**, lo máximo que cabe son **2 mensualidades**.
- Si la mensualidad convenida está entre **750 y 1.200 Euros**, lo máximo es de **3 mensualidades**.
- Si la repetida renta mensual es superior a 1.200 euros, no hay limitación en cuanto a la exigencia de fianza.
- Si el contrato pasa de los cinco años, no se pueden exigir mayores garantía de las ya establecidas anteriormente, aunque la renta entonces, en base a los posibles incrementos del IPC -art. 18-, sea superior a la inicial.

LEY 35/2006 DEL IRPF

Por otro lado, esta Proposición de Ley reforma la **Ley 35/2006 del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas**, algo que es muy importante, pues, como el firmante siempre ha mantenido, la **propiedad privada** tiene reconocimiento en el art. 33 de la Constitución y el art. 47 de la misma, a favor de la vivienda como factor social, corresponde más bien a la **Administración Pública**, por lo que cualquier iniciativa para que la propiedad destine un piso al alquiler siempre debe ser bienvenida.

Pues bien, el **art. 23.2** de la Ley mencionada propone, siempre que la renta de la vivienda no supere el importe máximo establecido por la Administración competente, las siguientes **deducciones en la decla-**

ración anual ante la Autoridad Fiscal:

- El **60 %** de la cantidad que recibe en alquiler, con incremento del 10 % en las “viviendas clasificadas que hayan hecho obras para mejorar al menos dos categorías, de acuerdo con el certificado energético para edificaciones”
- El **100 %** de exención en el Impuesto de la Renta de Personas Físicas, si el arrendatario tiene una “edad comprendida entre 18 y 30 años y cuyos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo son superiores al indicador público de renta de efectos múltiples”.

Igualmente, se añade el apdo. 2 del art. 38, de la misma Ley 35/2006, que permite que el “propietario esté **exonerado del gravamen de las ganancias patrimoniales**, siempre que el importe de la transmisión se reinvierta en la adquisición de un inmueble destinado al alquiler en un período mínimo de diez años”.

Y se añade un nuevo párrafo al art. 68 de esta Ley, indicando que los contribuyentes cuya **renta sea inferior a 30.000 euros anuales** se podrán deducir el 10,05 % de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual, determinando las cantidades correspondientes en sus apdos. a) y b).

Se modifica el **art. 249.1.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil**, a fin de que los procesos sean a tenor de la **cuantía** que se valore el **proceso**, de acuerdo con las normas generales de dicha Ley Procesal, esto es, que no hay que acudir siempre al **declarativo ordinario**, lo que permite acceder a los Juzgados con mayor facilidad. Es algo de aplaudir y ahora hay que seguir insistiendo para que también ocurra en la Ley de Propiedad Horizontal ●



Conclusiones

En definitiva, admitiendo otros criterios, considero que la **reforma en general**, con algunas puntualizaciones, es muy **correcta** y **satisfactoria** -aunque quizá no sea objetivo por esa participación personal-, pues lleva consigo una mayor **seguridad jurídica** para las partes, aparte de que le permite determinadas **exoneraciones** si el precio del alquiler se ajusta a las rentas “sociales” que indique la Administración, aunque eso no impide que dicha renta sea libre si así lo estima la propiedad, aunque no tenga bonificaciones fiscales.

El derecho de adquisición preferente del arrendatario

El derecho de adquisición preferente del arrendatario está regulado en los arts. 25 y 31 de la LAU para los contratos celebrados a partir de 1 de enero de 1995 y en el art. 47 y siguientes del TRLAU 64 para los contratos celebrados con anterioridad a dicha fecha. Lo integran el derecho de tanteo y el derecho de retracto. Pero, ¿cuáles son sus diferencias?

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.
Abogado. Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB)

El **derecho de tanteo** opera respecto a transmisión todavía no realizada, mientras que el de **retracto** lo hace sobre la ya consumada. No ejercitado el derecho de tanteo, la transmisión que efectúe el arrendador propietario no es susceptible de retracto.

El **derecho de retracto** opera cuando no se le ha dado al arrendatario la posibilidad de ejercitar el derecho de tanteo, cuándo la enajenación se efectúa en condiciones menos onerosas para el adquirente, o cuando ha transcurrido el período de caducidad de los efectos de la notificación efectuada a efectos de tanteo -180 días naturales-. En el derecho de **tanteo** la acción **judicial** se dirige al **arrendador** que va a transmitir la finca y en el derecho de **retracto** contra el **adquirente**.

Respecto al derecho de retracto opera íntegramente el **artículo 1518 del Cc**; en el derecho de tanteo, como no se ha consumado la transmisión, tampoco han de realizarse todos los reembolsos aludidos en dicho precepto.

Concretando la naturaleza de cada uno de estos derechos, tiene declarado nuestro **Tribunal Supremo** que aun cuando tengan notas **diferenciales**, su naturaleza y **finalidad** son las **mismas**, por cuanto los dos implican una **preferencia de adquisición**, siquiera uno vaya encaminado a impedir una venta que va a celebrarse, y se dirija el otro a la subrogación del retrayente como adquirente de la ya realizada -SSTS, Sala de lo Civil, de 9 de marzo de 1961, de 21 de enero de y de 9 de junio de 1958-

Aun cuando parece un principio elemental, no debe olvidarse nunca que los derechos de tanteo y de retracto arrendaticio están **reconocidos** en la **LAU**, pero no en el Código civil. **¡Atención!** De ahí que no pueda ejercitarlos un inquilino o arrendatario si el arrendamiento está **excluido** del ámbito de la normativa de arrendamientos urbanos, como sería el caso de un arrendamiento de **vivienda de uso turístico** excluido por el art. 5.e) de la LAU(1), y existen dudas de si podría ejer-

citarlo un **arrendatario** de **habitación** o de **vienda compartida**, en tanto que para una parte de la doctrina y de los tribunales estos contratos se regulan por el Código Civil -SAP Ciudad Real, Sec 1ª, nº 255/2017, de 14 septiembre; y SAP Burgos, Sec 2ª, 494/2011, de 20 diciembre-, todo ello sin perjuicio de lo que **pacten** las partes en el **contrato**.

LA LEGITIMACIÓN ACTIVA

La LAU concede los derechos de **tanteo** o **retracto** tan solo al **arrendatario** y al **subrogado** en su lugar, pero siempre que pruebe la existencia del arrendamiento -SSTS, Sala de lo Civil, de 3 de julio de 1974 y de 9 de mayo de 1969-

Lo relevante es que el **contrato** esté **vigente** en el momento en que se ejercita el derecho de tanteo o en el caso de retracto, en el momento en que se formaliza la **compraventa**, sin que baste haberlo estado con anterioridad -SSTS de 27 de abril de 1994 y de 5 de julio de 1993; SAP Alicante, Sec. 5.ª, nº114/2005, de 11 de marzo; SAP Murcia, Sec. 3.ª, nº92/2007, de 22 de marzo; SAP Las Palmas, Sec. 3.ª, nº218/2006, de 18 de mayo; y SAP Málaga, Sec. 5.ª, nº66/2002, de 31 de enero-

Aunque esté pendiente contra el arrendatario una **demanda** de **resolución del contrato** -SSTS de 24 de marzo de 1960 y de 8 de abril de 1954-, e incluso aunque hubiere sentencia en dicho pleito declarativa de la resolución del contrato, si la misma no fuere firme -SSTS de 17 de mayo de 1968 y de 22 de junio de 1967-. Tampoco se pierde la condición de arrendatario a estos efectos por estar **incurso** en una causa de **denegación** de prórroga forzosa -SAP Málaga, de 23 de enero de 2003-

Por el contrario, en aquellos casos en que ha **expirado** el plazo contractual del **contrato**, aunque fuere necesario interponer una demanda de **desahucio** para recuperar la finca arrendada, se entenderá, a estos efectos, que el contrato no está vigente al día siguiente de la finalización del plazo, no estando legitimado el arrendatario para



“El derecho de tanteo opera respecto a transmisión todavía no realizada, mientras que el de retracto lo hace sobre la ya consumada”

ejercitar el tanteo o el retracto a partir de dicho momento -SAP Alicante, Sec. 5.ª, nº114/2005, de 11 de marzo-

La **Sentencia** de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, que ratifica el mismo criterio de la anterior Sentencia de 18 de marzo de 2003, **concede** el **retracto** en casos en que un **local estaba subarrendado**, entendiéndose que el arrendatario conserva la posesión, que es lo relevante, ya sea de forma mediata o inmediata. En idéntico sentido, debemos citar la más reciente Sentencia del **Alto Tribunal** de 21 de noviembre de 2016. Este criterio jurisprudencial también se **aplica** a los contratos de arrendamiento anteriores a **1 de enero de 1995**, a pesar de que en el art. 47 del TRLAU 64 se exija el requisito de la ocupación del inmueble arrendado, interpretando la última doctrina jurisprudencial que dicha ocupación puede

ser jurídica y no necesariamente fáctica o material -STS, Sala de lo Civil, de 2 de noviembre de 2006; SAP Madrid, Sec. 9ª, 12 de abril de 2010; y SAP Málaga, Sec. 4ª, de 21 de febrero de 2006-.

En caso de ser **varias las personas titulares** del arrendamiento, todas ellas en comunidad pueden ejercitar el retracto -SSTS de 29 de febrero de 1964 y de 13 de julio de 1956-. O una de ellas en beneficio de la comunidad, pero nunca individualmente -SSTS de 27 de marzo 1967 y de 10 de abril de 1990-.

EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO

A diferencia del retracto que exige el ejercicio de acción judicial, la LAU no contiene previsión al respecto para el derecho de tanteo. Según la jurisprudencia a propósito del TRLAU 64, con la **notificación fehaciente** del **arrendatario** al arrendador manifestando que se ejercita el derecho de tanteo se perfecciona un **contrato** entre ambos por el consentimiento prestado fehacientemente -oferta y aceptación-. Queda pendiente el **pago del precio** y el otorgamiento de la escritura pública. La sentencia del **Tribunal Supremo** de fecha 27 de marzo de 2009 establece que con el ejercicio del derecho de tanteo en forma por la arrendataria mediante la notificación fehaciente, aceptado por la parte arrendadora, se perfecciona un **acuerdo de compraventa**.

¡Atención! Si el **arrendador notifica** su intención de **vender al arrendatario** se obliga, desde dicho momento, a venderle en el precio y resto de condiciones esenciales notificadas al arrendatario, siempre y cuando a este último le interese comprar y en consecuencia ejercite su derecho de tanteo en las condiciones legales que a continuación comentaremos. Desde el momento de la notificación al inquilino, el arrendador ya no se puede retractar, ha contraído una **obligación jurídica**, y no vale decir me **equiviqué** en realidad no quería vender, en realidad fue un error, finalmente he pensado que venderé por un precio superior, le voy a notificar nuevamente el derecho de tanteo cambiando

las condiciones, etc. Por tanto, **mucho cuidado** antes de notificar la intención de vender la finca arrendada al inquilino, ya que produce unas consecuencias **jurídicas** que pueden ser devastadoras para la propiedad.

Respecto del **pago del precio**, la cuestión que se plantea es la de si es necesario **consignar** u ofrecer el precio de la venta dentro del plazo para el ejercicio del tanteo -30 días naturales en la LAU 94 y 60 días naturales en el TRLAU 64-, o basta con la **manifestación** del arrendatario. Sentencias del Tribunal Supremo como la de 22 de diciembre de 1969 o la de 18 de julio del 2000 declararon que **no bastará** que el arrendatario manifieste simplemente su voluntad de llevarlo a cabo, sino que es preciso demostrarlo con la **entrega** o consignación del **precio**. Entendemos como forma hábil para producir los efectos inherentes al tanteo la **notificación fehaciente** al arrendador-vendedor citándole, ante notario, para el otorgamiento de la escritura de compraventa y pago del precio dentro del plazo de caducidad previsto en la ley para el ejercicio del derecho. De no acudir el vendedor al otorgamiento sin justa causa, se podrá presentar posteriormente -y aunque haya transcurrido el plazo de caducidad- demanda en declaración de estar válidamente ejercitado el derecho de tanteo y de condena al otorgamiento de la escritura de venta.

Consejo para el arrendatario: presentar esa demanda de inmediato, con solicitud de medida cautelar de anotación de demanda en el **Registro de la Propiedad**, ante la eventualidad de que el dueño de la finca la pueda vender a un tercero por precio mayor o condiciones más gravosas.

El ejercicio del tanteo con anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad, habría de producir, por aplicación del principio de prioridad registral, la **nulidad de la venta posterior**, debiendo, en este caso excepcional, demandarse a vendedor y comprador. También es posible ejercitar el tanteo judicialmente directamente, en forma similar al proceso de retracto, pero contra el vendedor ●



Ya está a tu disposición

NUEVO MEMENTO PRÁCTICO ADMINISTRADORES DE FINCAS 2018-2019

SOLO AHORA 30% DESCUENTO POR SER
ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO

~~82€~~ **57,40€**

4% IVA NO INCLUIDO

OFERTA ESPECIAL POR TIEMPO LIMITADO

Una obra realizada por y para Administradores de Fincas, que pretende ser la primera referencia de consulta para la práctica de esta profesión. Alejado de lo puramente teórico, este Memento Práctico aporta respuestas claras y precisas a las cuestiones más habituales.



COORDINADORES DE LA OBRA:

- **Vicente Magro Servet**. Magistrado del Tribunal Supremo y Doctor en Derecho.
- **Rafael del Olmo Garrudo**. Administrador de Fincas, Abogado y Secretario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.
- **Carlos Domínguez García-Vidal**. Abogado y Secretario Técnico del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.



SUMARIO

- Acceso a la profesión
- Ejercicio de la profesión
- Relación del administrador con la comunidad
- Constitución de la comunidad
- Derechos y obligaciones de los propietarios
- Junta de propietarios
- Presidente de la comunidad
- Obras y mantenimiento
- Complejos inmobiliarios
- Actos de comunicación
- Cataluña
- Defensa judicial de la comunidad
- Fiscalidad y contabilidad de la comunidad
- Relaciones laborales y prevención de riesgos
- Datos personales
- Arrendamientos
- Anexos
- Tabla Alfabética

RESERVA YA TU EJEMPLAR CON DESCUENTO AQUÍ:

<https://memaf.lefebvreelderecho.com>

ARAGON

Jornadas sobre divulgación de la Mediación



CAFAragón ha organizado, con el **Ayuntamiento de Jaca** y la **Comarca de la Jacetania**, una jornada sobre divulgación e implantación de la Mediación. La directora general de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, **María Ángeles Júlvez**, inauguró esta Jornada, y subrayó la necesidad de que la sociedad mantenga y potencie este sistema para la **resolución de conflictos** que se está implantando en todos los partidos judiciales de la Comunidad a través de distintos grupos, asociaciones y colegios profesionales.

La Jornada se enmarca en el contexto de la campaña impulsada por el **Gobierno de Aragón** para la divulgación de la Mediación como medio alternativo de solucionar conflictos en distintos ámbitos, que, entre otras entidades, cuenta con la participación del CAFARagón en acciones de este tipo subvencionadas dentro del **Plan de Implantación de la Mediación**.

El CAFARagón, junto al Ayuntamiento de Jaca y la Comarca de la Jacetania, como organizadores del evento, buscaban con esta jornada tratar de acercar al **público** en general los puntos más importantes a tener en cuenta en la aplicación de la mediación en cualquier ámbito social, exponiendo las formas básicas de aplicación.

“La soledad no elegida”.

CAFAragón participa en la mesa de trabajo organizada por **El Justicia de Aragón** para hacer frente a la “soledad no elegida”. El Justicia de Aragón, **Ángel Dolado**, ha propuesto elaborar un mapa con nombre, apellidos y domicilio de todos los **mayores** que viven solos en la Comunidad. Así se lo trasladó a representantes de más de 20 entidades, entre las que se encuentra CAFARagón, que se reunieron en una mesa de trabajo para tratar el aumento de este colectivo afectado por la “soledad no elegida”. Desde el Justicia calculan que unos 83.000 mayores viven sin compañía.

BALEARES

Ley Turística

Se ha desarrollado una Jornada Formativa con dos temas candentes en nuestra profesión y en el ámbito de las Islas Baleares. Se

llevaron a cabo dos interesantes ponencias sobre la **Ley Turística Balear**, impartida por **Juan Franch Fluxà**, doctor europeo en Derecho por la Universidad de las Islas Baleares. y otra ponencia sobre los aspectos más relevantes de la **Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda de las Illes Balears**, que entró en vigor el pasado día 27 de junio y cuyo ponente fue el director general de Arquitectura y Vivienda del Govern Balear, **Eduard Vila Riera**.

Recepción Real

El presidente **Pau Bonet**, acompañado de su esposa **Juana María Núñez**, asistieron a la recepción que **Sus Majestades los Reyes de España** ofrecen cada año, en el Palacio Real de La Almudaina de Palma de Mallorca, a las autoridades y sociedad balear con motivo de la estancia veraniega de la Familia Real en la isla de Mallorca.



BARCELONA Y LERIDA

Acuerdo de Colaboración

La Fundación Mutua de Propietarios y el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida firman un convenio



**Si eres reconocible...
se acordarán de ti.
Utiliza la Imagen Profesional**



JUNTOS, MÁS QUE 15.000

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000



para consolidar su relación de colaboración y seguir caminando hacia una **sociedad más igualitaria** y justa para las personas con movilidad reducida.

Uno de los principales puntos del acuerdo es difundir los programas e iniciativas que pueda llevar a cabo la Fundación Mutua de Propietarios en aquellas actividades de supresión de **barreras arquitectónicas** que puedan ser de interés para los Administradores de Fincas colegiados.

El acuerdo indica una voluntad clara de colaboración entre las partes para incidir en la reducción de la desigualdad de derechos en el **acceso físico a la vivienda por parte de las personas con movilidad reducida**.

Enrique Vendrell, presidente del CAFBL y **Miquel Perdiguier**, presidente de la Fundación Mutua de Propietarios han rubricado el acuerdo en las instalaciones del Colegio.

Twitter se posiciona entre las más influyentes

El **Índice de Influencia** elaborado por Mutua de Propietarios identifica las **cuentas** más influyentes para estar al día en la gestión de fincas

Mutua de Propietarios, empresa que colabora con el Colegio y aseguradora especialista en poner en forma hogares, edificios y propiedades a través del concepto **"Fitness Inmobiliario"**, ha identificado las **cuentas más influyentes en los sectores de Administración de Fincas en la red social Twitter**.

Este Índice de Influencia elaborado por Mutua de Propietarios distingue entre cuentas gestionadas por entidades - como colegios generales o empresas de administración de fincas -, y cuentas gestionadas directamente por personas, y señala quiénes son los actores imprescindibles para seguir la actualidad en la red de microblogging.

En el sector de Administración de Fincas, los perfiles de entidades que destacan por encima del resto de cuentas de Twitter son: @consellCAF @CAFMadrid, @CAF-MalagaES, @Afisecan @PresidenciaCAF, @amat_cat, @finquesfeliu, @CgCafeAaff, @CafCantabria y @CAFValencia. En cuanto a las cuentas personales, se sitúan en cabeza @evendrells, @isabelbajo,

@ittaGalicia, @jjbamo, @EceizaR, @pablo_realejo, @AdmMaribel, @AlbertoRCT, @mjhidalgoconde y @SectecnicCGCAFE.

CADIZ

Curso sobre eficiencia energética



El Hotel Tryp Jerez acogió un Curso sobre **Eficiencia Energética**, organizado por CafCádiz y la empresa **IEnergy**, dirigido a nuestros colegiados y a los estudiantes de **Estudios Inmobiliarios** de la Universidad de Málaga, previa inscripción.

El curso, en el que participaron diversos ponentes, giró en torno a temáticas como la iluminación, ventanas, aparatos elevadores, suministro energético, climatización y envolvente, entre otros, y finalizó con una interesante mesa redonda.

De esta manera, la inauguración corrió a cargo de **María Ballesteros**, responsable de Formación de IEnergy, **José Antonio Alcobendas**, director general de IEnergy, y nuestro presidente, **Rafael Trujillo**. Durante toda la mañana



 CAFirma

Te da el
tiempo
que necesitas

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



sopORTE@cafirma.com



CAFirma



se sucedieron las ponencias previstas: **Juan Sánchez**, de la empresa Mapei, especialista en aislamiento de fachadas; **Francisco Cageao**, arquitecto técnico de la empresa Deceuninck, encargado de hablar acerca del tema envolvente ventana.

La ponencia sobre climatización recayó en **José M^a Díaz**, ingeniero técnico industrial en Lumelco, a quien siguió **José Antonio Alcobendas**, director general de IEnergy, que explicó la distribución y contratación de suministros. **Alberto Ruiz**, delegado de Ascensores Otis en Jerez, impartió la ponencia sobre aparatos elevadores, mientras que **Adrián Ordaz**, prescriptor y proyectista en Sulium, disertó acerca de iluminación.

El curso finalizó con una mesa redonda en la que intervinieron tanto ponentes como todos los asistentes.

CANTABRIA

Santander recuerda CNAF2015



Alrededor de 70 administradores colegiados de Cantabria y de otros puntos de España participaron en **#RememberSantander**, una especial jornada de formación con la que el CAFCantabria ha querido recuperar el sentimiento de **orgullo** por ser Administrador de Fincas colegiado y las ganas de compartir experiencias con otros compañeros **Networking** que se palpó en el Congreso de Santander CNAF2015, ese **Feeling Flower Power** que se apoderó de todos los asistentes a aquella exitosa cita congresual.

El encuentro formativo, que se desarrolló en un ambiente distendido e intentado hacer cosas distintas, abordó, en diferentes ponencias, el trato con la gente difícil, la importancia de **hablar sin palabras** y el lenguaje corporal o cómo cobrar nuestro trabajo, entre otras asuntos, al tiempo que permitió a los asistentes revivir algunas de las ponencias más vitales de aquel Congreso de 2015.

Esta formación se completó al día siguiente con una excursión a la comarca de **Liébana** que incluyó, entre otras actividades, una visita a la villa de Potes, situada a los pies del Parque Nacional de los Picos de Europa, así como al Monasterio de Santo Toribio de Liébana donde se custodia el Lignum Crucis, el trozo más grande de la Cruz de Cristo que se conoce y que convierte a esta abadía franciscana en uno de los lugares

santos del cristianismo junto con Santiago de Compostela, Caravaca de la Cruz, Roma y Jerusalén.

CORDOBA

Nueva Junta de Gobierno



Una vez concluido el proceso electoral para la renovación preceptiva de cargos de la Junta de Gobierno de este Colegio Territorial, la nueva Junta de Gobierno queda integrada por:

- Presidenta:
Mercedes Romero Balsera
- Vicepresidente 1º:
José E. Bravo García
- Vicepresidente 2º:
Ángel Yudero García
- Vicepresidente 3º:
Pedro A. Salas Cubeiro
- Secretario:
José M. Roca López
- Tesorera:
M^a Dolores Muñoz Hidalgo
- Contador-Censor:
M^a Carmen del Rey Alamillo
- Vocales:
M^a José Ruiz Roldan
Elisa E. Sánchez Perdomo
Pablo Muñoz Bretón
José A. Navarro Párraga
M^a Carmen Salcines León

GRANADA

El Colegio, reconocido con los premios populares COPE



La entrega de premios se celebró en el Carmen de los Mártires de Granada y asistieron, por parte de CAFGranada, **Antonio J. Lasso González, Rafael Martín-Amabel Gómez, Francisco J. Sánchez Rodríguez** y **Diego Ruiz Linares**. Al Colegio le entregaron el **Premio Popular 2017** al Aseoramiento Colegial.

Hay que destacar, también, la Jornada Pymes Ascensoristas en Granada. **Antonio J. Lasso** asistió como ponente en la mesa sobre la importancia de la Pyme Local. La jornada se celebró en la Cámara de Comercio granadina.

GUIPÚZCOA Y ALAVA

Convenio de colaboración social con la Hacienda Foral de Guipúzcoa

Jabier Larrañaga Garmendía, diputado foral de Hacienda y Finanzas, y **Javier Montero Martín**, presidente del Colegio, han



firmado el Convenio con Hacienda Foral de Gipuzkoa para efectuar la **presentación y pago de impuestos** en representación de las comunidades de propietarios, lo que nos facilita enormemente la labor, ya que a la obligación de realizar los trámites por Internet, se unía la necesidad de que acudiera el presidente de cada comunidad junto con el Secretario-Administrador para dar la **autorización** o validarlo mediante el sistema de triangulación. Con este Convenio ya no es necesario. Mediante la firma de dos anexos, uno de los cuales sellado por el Colegio y otro por el Presidente de la finca, se podrá dar de alta el Administrador como gestor de la comunidad.

HUELVA

Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Lepe

El Colegio de Administradores de Fincas -COAF- de Huelva ha tenido una primera toma de contacto con el **Ayuntamiento de Lepe** para sentar las bases de un próximo **convenio de colaboración** que posibilitará la creación



de la figura del Administrador de Fincas de **oficio** en este municipio costero, una iniciativa con un gran componente **solidario** para quienes más lo necesitan.

El salón de plenos del Consistorio lepero ha acogido esta primera reunión, que han mantenido el alcalde de Lepe, **Juan Manuel González**, y el presidente y vicepresidente del COAF de Huelva, **David Toscano** y **José Antonio Oria**. Un encuentro que el propio alcalde ha calificado de “muy fructífero”, ya que permitirá crear una figura necesaria, la del **Administrador de Fincas de oficio**, que velará por los intereses de aquellas **comunidades de propietarios con menos recursos**. **Juan Manuel González** ha destacado la labor que realizan los Administradores de Fincas colegiados, ya que no sólo gestionan la comunidad, sino que su trabajo también es tratar con las personas, con los vecinos.

Reducción morosidad bancaria

Con el objetivo de **reducir** año tras año la morosidad, el Colegio de Administradores de Fincas -COAF- de Huelva ha trabajado

incansablemente para **paliar el adeudo de las entidades financieras** mediante continuos contactos con los bancos para buscar su colaboración.

Valoramos que en otros territorios de España ya se estén poniendo en marcha medidas para paliar el problema de la morosidad de las entidades financieras. Es lo que ha ocurrido, por ejemplo, en las **Islas Baleares**, donde los Administradores de Fincas y los presidentes de las comunidades de propietarios podrán **denunciar ante el Govern**, a los bancos morosos, en base a a recién reformada **Ley de Vivienda** balear.

Tal como recalcó **David Toscano**, presidente del COAF, en la presentación de los datos provinciales, la **bajada** de la deuda bancaria se logró gracias a los continuos **contactos** del Colegio profesional onubense con los responsables de las entidades, y al compromiso del COAF por reducir el montante adeudado.

Esta normativa, de carácter regional podría ser **efectiva** y complementaria con la Ley de Propiedad Horizontal, sobre la que se rige la administración de fincas, y cuya reforma –que debe obtener el apoyo parlamentario– establecería también **medidas** para combatir la morosidad en las comunidades de propietarios y para dotar de mayor seguridad jurídica a los Administradores de Fincas.

LAS PALMAS

Nueva Junta de Gobierno



Tras la celebración de las correspondientes elecciones, la Junta de Gobierno de CAFLasPalmas queda configurada del siguiente modo:

Presidenta:

Rosario Molina Borja

Vicepresidente 1º:

Rafael Fajardo Molina

Vicepresidente 2º:

Diego Mesa Carrillo

Vicepresidente 3º:

Elena Azparren Huarte

Secretaria:

Encarna Rosa Martín

Tesorera:

Montserrat Benitez Peña

Contador-Censor:

Carolina Doyle Roda

Vocales:

Luis Bittini Miret

Flavia Ocón Jaime

Nereida Cañada Caparros

Francisco Mendez Viera

Juan Majuel Ferreiro Delgado

MADRID

La seguridad aplicada a la administración de fincas, a examen

La **CEIM** -Confederación Empresarial de Madrid- acogió una jornada formativa sobre **seguridad** dirigida a los profesionales del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid -CAFMadrid-.



Patrocinada por la empresa especializada en seguridad en comunidades de propietarios, **Prevent Security Systems**, este seminario sirvió para sentar las bases de la seguridad enfocada tanto a la **protección de datos**, como a la casuística que se puede generar durante el desarrollo de una Junta de Propietarios o la responsabilidad civil en materia de prevención de riesgos laborales.

La inauguración de esta jornada corrió a cargo de la presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**, la presidenta de la Comisión de Seguridad de la CEIM y CEO de Prevent, **Gricell Garrido** y de **Rocío Molina**, que además de vocal del CAFMadrid es miembro de la Comi-

sión de Ética, Responsabilidad e Igualdad de la CEIM. Todas coincidieron en destacar la importancia de la formación en el colectivo, sobre todo en lo que a actualización normativa se refiere, como es el nuevo Reglamento Europeo de Protección de Datos.

Precisamente **Julián Prieto**, subdirector General de la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-, fue el encargado de explicar cómo afecta el nuevo **Reglamento General de Protección de Datos en las comunidades de propietarios** y las obligaciones y responsabilidades que deben cumplir los Administradores de Fincas. Este experto, como ya hiciera **Mar España**, la directora de la Agencia en la celebración del Congreso Nacional, quiso mandar un mensaje de tranquilidad a todo el colectivo.

Por su parte, **Vicente Magro**, magistrado de del Tribunal Supremo -TS- y Colegiado de Honor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-, abordó el contenido de la **convocatoria a una Junta de Propietarios**, así como la asistencia o representación a la misma. Todo ello desde el prisma de la seguridad jurídica para los Administradores de Fincas, guardianes del correcto funcionamiento de las comunidades de propietarios.

Tras finalizar la pausa-café que

Prevent ofreció a los asistentes, tomó la palabra **César Tolo-sa**, también magistrado del TS, quien desarrolló, en un lenguaje claro y directo, la **responsabilidad** que en materia de prevención de riesgos laborales tienen las comunidades cuando se ejecuta una obra.

Si las anteriores ponencias pusieron énfasis en la aplicación teórico-práctica de aquellas cuestiones que inciden de una manera directa en las comunidades de propietarios, la intervención de **Pepe Gutiérrez**, miembro de la Comisión de Tecnologías del CGCAFE, dejó a más de uno con la boca abierta. Las **tecnologías disruptivas** y el uso del Big Data para mejorar el funcionamiento de los edificios residenciales fue la temática elegida por este profesional para destacar que tanto los drones como los sistemas monitorizados para el riego y el uso de cámaras térmicas se han hecho hueco en un sector cada vez más cambiante.

MÁLAGA Y MELILLA

XXVII Jornadas Andaluzas



Málaga acogió una histórica nueva edición de las Jornadas Andaluzas. Más de 300 participantes acudieron a este evento formativo destinado a mejorar no solamente la cualificación de los profesionales asistentes, sino también a estrechar lazos entre dos profesiones íntimamente relacionadas. **La Diputación Provincial abrió sus puertas a las 'XXVII Jornadas Andaluzas Dospuntocero para Administradores de Fincas. Encuentro Profesional Jueces-Administradores de Fincas'**.

Esta vigésimo séptima edición **superó los 180 profesionales inscritos**, sumando a magistrados y administradores de fincas procedentes de toda Andalucía e incluso de otras partes de España. El presidente del CAF Málaga y Melilla, **Fernando Pastor**, dio la bienvenida a todos los presentes y remarcó la importancia de la celebración de estas jornadas, considerando que en un futuro cercano se cumplirá el 30 aniversario de las mismas. Le acompañaron el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, **Rafael Trujillo**; así como el magistrado **Vicente Magro**. El acto de inauguración se completó con las intervenciones del alcalde Málaga, **Francisco de la Torre**; del delegado de Fomento e Infraestructuras de la Diputación de Málaga, **Francisco Javier Oblaré**, y el director de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación



de Andalucía (AVRA), **José María García**.

Vicente Magro abordó la primera ponencia, **'Casuística sobre las normas de régimen interno en una comunidad de propietarios'**. El magistrado del Tribunal Supremo detalló cómo se regula la convivencia y el uso de los servicios comunes siguiendo los límites establecidos por ley y por los estatutos.

La segunda ponencia, centrada en **la accesibilidad universal en las comunidades** de propietarios, fue desarrollada por **Cesareo Miguel Monsalve**, presidente de la Audiencia Provincial de Albacete. Monsalve expuso los pun-

tos clave del Real Decreto 1/2013, que regula la eliminación de las barreras arquitectónicas en las comunidades. La última sesión formativa del día 21 corrió a cargo de **Gonzalo Sancho**, magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº1 de Torrent. El juez explicó las **normativas que rigen la realización de obras en las comunidades** de propietarios.

Tras la ofrenda, las XXVII Jornadas Andaluzas se reanudaron con una **mesa redonda sobre la problemática del ruido en las comunidades de propietarios**. En esta controversia intervinieron el abogado **Antonio García**, el ingeniero **Juan Luis Puga** y la delegada del Área de Medio Ambiente

del Ayuntamiento de Málaga, **Tatiana Cardador**.

Para finalizar, se desarrolló una ponencia de carácter tecnológico de la mano de **Manuel Labor-da**, director de Platransforma. Labor-da explicó las bases de la comunicación 2.0 y cómo los Administradores de Fincas pueden y deben adaptarse a las nuevas tecnologías. En definitiva, esta conferencia sirvió de preámbulo para la próxima edición de las Jornadas Andaluzas, ya que estarán centradas en la gestión de las comunidades de propietarios en la era digital.



DUAL PIPE
SYSTEM

FINANCIAMOS



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

GARANTÍA 10 AÑOS

+ 50 AÑOS

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



**Construimos Tuberías
SIN OBRAS**

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

SEVILLA

Reunión de la Mesa de la Vivienda



El presidente de CAF Sevilla, **José Feria**, ha participado en la reunión de la Mesa de la Vivienda, celebrada en las oficinas de la Empresa Municipal de la Vivienda, EMVISESA, en la cual su gerente, **Felipe Castro**, presentó el Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación de Sevilla para los años 2018-2023.

La **Mesa de Vivienda** se encarga de evaluar, entre otras cuestiones, las bolsas de crecimiento residencial o los procesos de renovación urbana de los barrios. Ante ella, como parte del **“Programa de mejora de la transparencia y fomento de la participación ciudadana”**, se presentó el Plan Municipal, con una estrategia en la que se prioriza el **alquiler**, la **rehabilitación**, la captación de viviendas vacías y los **programas sociales**.

TENERIFE

El Cabildo incorpora al CAF tinerfeño al debate institucional sobre el alquiler turístico

CAFTenerife se incorpora al debate institucional sobre el alquiler vacacional como colectivo profesional que participa en la actividad y que a su vez **defiende** de manera objetiva los derechos de todas las partes. Este es el principal resultado de la reunión que mantuvo una representación del Colegio con el consejero insular de Turismo, **Alberto Bernabé**, al que se le presentó una batería de medidas que pueden mejorar la regulación del alquiler vacacional en las islas.

“El consejero ve viables nuestras propuestas, por ser lógicas y profesionales, salvo lo de ampliar el turismo vacacional a las zonas turísticas, una cuestión que deja en los municipios”, explicó el Administrador de Fincas colegiado **Juan Setién**, quien participó en el encuentro junto al también Administrador de Fincas **Jesús Oliva**, ambos miembros de la Junta de Gobierno del CAF tinerfeño.

En cuanto a las medidas en que podría haber acuerdo, citar el **seguro de responsabilidad civil**, el certificado energético, el estar al día en los pagos a la comunidad de propietarios, el call-center

-que ya recoge el actual borrador- y las medidas de seguridad -información de los viajeros-, entre otras. También se podría aceptar la propuesta de delimitación del alquiler vacacional a **30 días**, de forma que a partir de ese tiempo pasaría a ser considerado alquiler de temporada -regido por la LAU-, y habría que trabajar sobre cómo hacer efectivo el derecho de admisión del propietario -un mecanismo para echar a los viajeros molestos-.

Quinta temporada del espacio “Convecinos”



El pasado 3 de septiembre comenzó la quinta temporada del espacio “Convecinos” en la emisora tinerfeña **radio El Día**. Cada lunes, por la tarde, la periodista **Hortensia Fernández** abre este consultorio radiofónico sobre las dudas que genera la gestión o la propia convivencia en una comunidad de propietarios. Además de responder a las consultas de los oyentes, que llegan a la emisora a través de whatsapp o al correo electrónico, y también al propio Colegio, este espacio ofrece también la oportunidad de abordar temas de actualidad referidos a la **profesión** y la propia actividad del Colegio. Esto es posible, gracias a la colaboración del CAF tinerfeño y a la inter-

vención rotatoria en el programa de la presidenta, **Carmen Suárez**, y de los colegiados de la Junta de Gobierno **Francisco Hernández**, **Juan Hernández** y **Juan Setién**.

VALENCIA Y CASTELLÓN

Ley Comunitat Valenciana



El presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, **José Sales**, se reunió con la diputada autonómica **Isaura Navarro**, en la sede del Grupo Compromís de las Cortes Valencianas, para tratar de la **Proposición de modificación de la Ley de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana**, pendiente de ser aprobada por el gobierno autonómico.

Isaura Navarro ha encabezado, junto con los portavoces de todos los grupos parlamentarios, esa Proposición de Ley que, cuando próximamente entre en vigor, permitirá a la Generalitat Valenciana sancionar con **multas** de 5.001 €

a 150.000 € a quienes **ejerzan**, en la Comunitat Valenciana, profesiones colegiadas sin cumplir el requisito de la **colegiación**.

La aprobación de esta Ley permitirá un mayor **control**, en interés de los **consumidores** y **usuarios**, de quienes ejercen la profesión de Administrador de Fincas, evitando que en la Comunitat Valenciana pueda ejercerse la profesión sin estar colegiado.

VIZCAYA

Jornada Jurídica de formación



El colegio de Bizkaia tiene como prioridad la **formación** de sus colegiados/as. Recientemente ha organizado una jornada jurídica práctica sobre **“La aplicación del reglamento europeo de protección de datos en las comunidades de propietarios”** La sesión fue inaugurada por **M^a Paz Ramos**, vicepresidenta de la Junta de Gobierno y responsable de la Comisión de Formación.

La jornada, eminentemente práctica, fue un éxito de asistencia. Los ponentes **Martín López Escartín**, abogado en Derecho de Nuevas Tecnologías, y **Elena Maté del Rincón**, técnico consultor en Derecho de Nuevas Tecnologías, ambos de la empresa Honos Abogados, expusieron de una manera clara y sencilla como afecta a las comunidades de propietarios el reglamento 2016/679 que entró en vigor el pasado 25 de mayo de 2018.

Ambos ponentes, con una dilatada experiencia en este área, plantearon la jornada con un formato de **Pregunta-Respuesta**, de tal manera que nuestros/as colegiados/as pudieron aclarar y resolver sus dudas en esta materia

Igualmente, la **Agencia Vasca Empresarial del Gobierno Vasco** -SPRI-, ha puesto en marcha el **Programa Inplantalariak**, que apoya al tejido microempresarial a mejorar su competitividad de la mano de las tecnologías mediante el asesoramiento tecnológico gratuito para microempresas y autónomos.

El Colegio ha llegado a un **acuerdo** con la SPRI para impulsar y difundir este Programa entre nuestros/as colegiados/as con el fin de que la **tecnología** les ayude a hacer más visibles y eficientes sus empresas.

CASTILLA-LEON

Jornadas de Trabajo

En el marco de las **IX Jornadas de Trabajo del Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de Castilla y León**, celebradas en Tordesillas, **José M^a García-Moreno**, director del Curso de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Burgos, informó a los asistentes sobre la oferta formativa que la UBU ofrece al colectivo de Administradores de Fincas.

Esta oferta se centra en el **Curso Superior de Estudios Inmobiliarios**, que se viene impartiendo en la UBU, mediante docencia **on line**, desde hace 20 años, y que habilita para colegirse como Administrador de Fincas a quienes carecen de titulación universitaria.

La programación de la UBU también contempla la **formación continua** y el reciclaje de los Administradores de Fincas, a través

de **seminarios de formación** continua y de seminarios de especialización.

Igualmente se hizo mención al nuevo **Curso de Perfeccionamiento en Administrador de Fincas**, cuyo convenio suscribieron **Salvador Diez Lloris**, presidente del Consejo General de Administradores de Fincas de España y **Manuel Pérez Mateos**, rector de dicha Universidad, el pasado 21 de junio. Este curso está diseñado para proporcionar una formación específica y avanzada a quienes pretendan acceder a la colegiación como Administradores de Fincas desde titulaciones universitarias y comprende un total de 300 horas de formación y se impartirá de forma semipresencial a lo largo de un cuatrimestre.

Finalmente, **José M^a García-Moreno** informó sobre título de Grado en Administración de Fincas que la Universidad de Burgos ha solicitado y en la actualidad se encuentra desarrollando su programación, el

cual confían en que se pueda aprobar e implantar en un breve plazo de tiempo.

ALBACETE-CUENCA



Otro año más, COAFAC ha celebrado su comida de hermandad coincidiendo con la Feria de Albacete, y ha contado con la asistencia de compañeros/as del Colegio de Alicante, junto con su recién nombrado presidente, Augusto Soler. Estos actos han sido patrocinados por Ascensores Schindler.

¿Tu comunidad habla digital?
¡Obtén los certificados digitales de tus comunidades!

CAFirma
Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Descubre todas las ventajas en www.cafirma.com



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.

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 €



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.



PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid

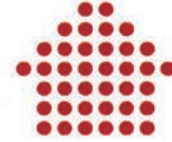
Telf. 91 575.73.69 / 91 576.92.17 - Fax 91 575.12.01 - e-mail: secretaria@cgcafe.org

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



AGENDA "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2019"

Como ya es habitual, en el Consejo General estamos preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2019", cuyo importe es de 23,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

La Agenda 2019 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 200 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

BOLETÍN DE PEDIDO

Solicito me envíen ejemplar/es de la Agenda "Administración de Fincas 2019" a 23,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

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

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

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

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



ORONA

Un buen mantenimiento del ascensor garantiza tu bienestar

ORONA ofrece un mantenimiento de calidad para todas las marcas y cuenta con una amplia experiencia en la renovación y sustitución de ascensores

La capacidad para garantizar la seguridad de tantas personas y un servicio fiable y de calidad -sin interrupciones- son variables clave a tener en cuenta a la hora de elegir un proveedor de mantenimiento para el ascensor de una comunidad.

ORONA destaca por prestar un servicio de mantenimiento profesional y de calidad, **para todas las marcas de ascensores** con el objetivo de garantizar el correcto funcionamiento y la máxima disponibilidad de cada ascensor.

La empresa ofrece diversos programas de mantenimiento preventivo y correctivo que se adaptan a las exigencias de las instalaciones y 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



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

TU COMUNIDAD.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



TU COMUNIDAD.COM

EL PORTAL DE TU COMUNIDAD



al que se compromete para todas las marcas y modelos de ascensores del mercado. El modelo de competencia de Orona se basa en su amplia experiencia adquirida gracias a los aparatos multimarca situados en todo tipo de instalaciones tales como metros, aeropuertos, estaciones de tren, hoteles y hospitales entre otros, que componen su cartera de servicios global.

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.

Además, a través del servicio 24 horas, los Clientes de ORONA pueden contar con una asistencia ante averías y emergencias **24 horas al día los 365 días** del año y una gestión centralizada del suministro de repuestos permite acortar los tiempos de respuesta.

CUANDO LLEGA EL MOMENTO DE RENOVAR O SUSTITUIR

ORONA cuenta con una **experiencia contrastada** en proyectos de **renovación o sustitución de ascensores**.

Con la renovación parcial o total del ascensor, 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.

-Ahorro energético: Gracias a la incorporación de la última tecnología más ecoeficiente se mejoran las prestaciones de la instalación sin incrementar la potencia instalada. Además, todas las soluciones Orona 3G incluyen iluminación LED y apagado automático cuando la cabina está parada, elementos que contribuyen a obtener un notable ahorro energético.

-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 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.

Sobre Orona

- Grupo empresarial formado por más de **30 empresas en 11 países** de Europa y América
- **1 de cada 10 ascensores** nuevos en Europa es Orona.
- **Más de 100 países** instalan producto Orona.
- **250.000 ascensores** en el mundo con tecnología Orona.
- **Nº 1 en capacidad productiva** de ascensores completos en Europa.
- Primera empresa del sector de elevación a nivel mundial **certificada en Ecodiseño, según ISO 14006** ●

myOpen



Comodidad, Seguridad, Movilidad...



Accesibilidad

*Control de accesos
en tu móvil*

Si eres propietario,
usuario, empresario
o gestor, te interesa

Infórmate:

www.myopen.es
myopen@myopen.es
664722571/687073129

REMICA

¿Es posible realizar reformas en invierno sin interrumpir el servicio de calefacción y agua caliente?

Con la llegada de los meses más **fríos** del año se espera que las instalaciones térmicas funcionen a la perfección para ofrecer el máximo **confort**.

Sin embargo, ya sea por su **antigüedad** o por **avería**, ¿qué sucede con esas instalaciones que no funcionan como deberían y que necesitan una **reforma urgente**?

Esta situación que, a priori puede parecer desastrosa, puede terminar convirtiéndose en una buena oportunidad para las comunidades de propietarios.

En primer lugar, al tratarse de una época en la que es menos frecuente que se realicen **reformas**, las compañías instaladoras tienen una menor carga de trabajo, por lo que podrán iniciar los proyectos en un **plazo más corto** de lo que sería habitual en otras épocas en las que se acometen más reformas de viviendas.

En segundo lugar, existen métodos que permiten realizar obras de **rehabilitación** de instalaciones térmicas sin que eso suponga **interrumpir** el ser-

vicio de calefacción y agua caliente en comunidades de propietarios.

La clave para que la rehabilitación se haga con todas las garantías de servicio es confiar el proyecto de reforma a una **empresa** con una **solventía técnica acreditada**, que realice un diagnóstico del estado de la instalación y que proponga las soluciones que mejor se adapten a cada caso particular.

En tercer lugar, conviene tomar en consideración los beneficios tanto **ambientales**, como **económicos** y de **confort** que conlleva apostar por tecnologías más eficientes. En **Remica**, antes de proponer cualquier tipo de medida de ahorro y eficiencia energética, tomamos en consideración el retorno de la inversión. Es decir, estimamos el **ahorro energético** que pueden generar las reformas (por ejemplo, cambiar una antigua caldera y sustituirla por otra energéticamente más eficiente) de modo que en ocasiones estas rehabilitaciones se pueden acometer sin realizar **derramas extraordinarias**.

Y en cuarto, y último lugar, en esta época las comunidades de propietarios pueden beneficiarse de **descuentos** y **promociones** que incentiven la realización de este tipo de reformas durante el otoño y el invierno.

En el caso de **Remica**, actualmente las comunidades de propietarios que ejecuten sus proyectos de reforma en temporada media -noviembre-diciembre, mayo-junio-, obtendrán un 10% de descuento. Y si lo hacen en temporada baja -de enero a abril- podrán beneficiarse de un descuento del 15%. Más información en el email remica@remica.es y en el teléfono 91 396 03 00 ●

ANTONIO OCAÑA
DIRECTOR COMERCIAL EN REMICA



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

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

Llámenos gratis al 902 365 007 o entre en www.eninter.com

**ENINTER**
ASCENSORES

Siempre a su altura

OTIS

ACCESIBILIDAD



ELEVADORES



PLATAFORMAS



SILLAS

